جامعة الحاج لخضر - باتنة
كلية الحقوق
قسم العلوم القانونية

النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري

رسالة ماجستير في القانون الإداري

إعداد الطالبة:
وناس عقيلة

إشراف:
الأستاذ/الدكتور: بارش سليمان

لجنة المناقشة:

- الأستاذ / الدكتور: طاشور عبد الحفيظ	جامعة قسنطينة	رئيسا
- الأستاذ / الدكتور: بارش سليمان	جامعة باتنة	مشرفا مقررا
- الأستاذة / الدكتورة: عواشرية رقية	جامعة باتنة	عضوا مناقشا
- الأستاذ / الدكتور: رزيق عمار	جامعة باتنة	عضوا مناقشا

2006

شكـــر وتقديـــر وعرفـــان

أتقدم بأسمـــى عبارات الشكر والتقدير ـ بعد حمدي وشكري للّه عز وجل ـ

لأستاذي الجليل الدكتور: **بـــارش سليـمان** الذي رافقني بتوجيهاته

ونصحه طيلة المدة التي استغرقتها لإتمام هذا البحث،

نفعنا اللّه بعلمه وجزاه عنا خير الجزاء.

كما أتوجه بالشكر والتقدير إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد

لإنـجـاز هذا العمل المتواضع/ وأخص بالذكر

الأستاذ الفاضل: **صدراتي صدراتي**

الطالبـــــــة

إهـــــــداء

إلـــى والـــديّ وروحهـــما الطاهـــرة ـ رحمهما اللّه ـ

(وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا)

صدق اللّه العظيم

إن حق الملكية مقدس ومكرس دستوريا حيث تستند الحياة المدنية على القوانين المتعلقة بالثروة وتبادلها وتحتل الملكية المرتبة الأولى في سلم اهتمام المجتمع، ويمكن القول بأن نظام الملكية كنظام الأسرة من حيث الضرورة والحيوية، لذلك تعتبر قواعد الملكية في جميع القوانين ذات أهمية كبرى.

وقد كانت الملكية العقارية عبر العصور أهم مصدر للصراع ومرت من مرحلة الحق المطلق إلى مرحلة الوظيفة الاجتماعية، وهي تتجه نحو أن تكون واجبا على الشخص، أي أن حق الملكية يتجه إلى إلزام المالك بصفته مالكا بأداء خدمات للمجتمع ولا يحمي حقه إلا بقدر ما يؤديه من خدمات(1).

ظهرت فكرة المصلحة العامة أو النفع العام لتكريس المفهوم الجديد كاستثناء يمنح حق التملك للإدارة، ولذلك ظهر ما كان يسمى بحقوق الارتفاق الإدارية، وهي ليست ذات حقوق الارتفاق المدنية لعدم وجود عقار مرتفق تملكه الإدارة، بل هي مجرد تكاليف لأغراض المنفعة العامة.

ثم تطورت حقوق الإرتفاق الإدارية بتطور الدولة ووصلت إلى حد فرض القيود القانونية على الملكية، حيث وصلت هذه القيود إلى الاستيلاء المؤقت على العقارات ونزع ملكيتها، واستقر ذلك في الفقه والقضاء على أنه من امتيازات السلطة العامة(2).

وأصبحت الدساتير تقر بحق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة وتنظم نزعها عن طريق القوانين التي تصدرها.

ومع تطور حقوق الإنسان أصبحت المنظمات الدولية الحكومية وغير الحكومية توصي بعدم تعدي الدولة على ملكية الأفراد إلا في إطار قانوني ولغرض المنفعة العامة ومقابل تعويض عادل ومنصف.

---

(1) محمد عبد المنعم رياض، أثر القيود الإدارية في تحديد الملكية، مجلة القانون والاقتصاد، كليـــة الحقـــوق، جامعة القاهرة، العدد "4"، مطبعة الرغائب، يونيو 1982، ص 552.

(2) انظر: د/محمد عاطف البنا، الوسيط في القانون الإداري، دار الكتاب الحديث، القاهرة 1992، ص 71.
- د/صالح فؤاد، مبادئ القانون الإداري الجزائري، دار الكتاب اللبناني، مكتبة المدرسة، د.ط، د.ت، بيـــروت، ص 37.

فقد نصت المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان على ما يلي:

1- لكل فرد الحق في التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره.

2- لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفا[1].

كما نصت المادة 21 من الاتفاقية الأمريكية للحقوق على ما يلي:

1- لكل إنسان الحق في استعمال ملكه والتمتع به، ويمكن للقانون أن يخضع ذلك الاستعمال والتمتع لمصلحة المجتمع.

2- لا يجوز تجريد أحد من ملكه إلا بعد دفع تعويض عادل له ولأسباب تتعلق بالمنفعة العامة أو المصلحة الاجتماعية وفي الحالات التي يحددها القانون[2].

كما نص الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان في المادة 14 منه على ما يلي:

- حق الملكية مكفول ولا يجوز المساس به إلا لضرورة أو مصلحة عامة طبقا لأحكام القوانين الصادرة في هذا الصدد[3].

كما نص مشروع حقوق الإنسان والشعب في الوطن العربي في المادة 30 على ما يلي:

- تحمي الدولة الملكية الخاصة ولا يجوز المساس بهذا الحق تعسفا ودون تعويض عادل[4].

وتعتبر الجزائر من الدول التي سايرت هذا التطور، فبعد أن كان القانون المدني الجزائري في المادة 677 ينص على حق المنزوع ملكيته في تعويض منصف وعادل خطا خطوة أخرى إلى الأمام حيث نص في الدستور القديم 1976 والجديد 1996 على أن يكون التعويض العادل والمنصف قبليا أو مسبقا بنص المادة 20 من دستور 1996، كما نص في المادة 52 منه على أن "الملكية الخاصة مضمونة".

وعليه يعتبر نزع الملكية من المواضيع الهامة في القانون الإداري، وترجع أهميته إلى اعتبارين أساسيين أحدهما قانوني والآخر واقعي.

---

(1) محمد شريف بسيوني، حقوق الإنسان، المجلد الأول-الوثائق العلمية-، إعداد دار العلم للملايين، د.ط، د.ت، ص 20 و 350.

(2) أنظر:د/محمد شريف بسيوني، ود/السعيد الدقاق و د/عبد العظيم وزير، حقوق الإنسان، المجلد الأول - الوثائق العلمية-، إعداد دار العلم للملايين، د.ط، د.ت، ص 20-350-369-391.

(3) المرجع نفسه.

(4) المرجع نفسه.



فالاعتبار القانوني يكمن في أن نزع الملكية يصطدم بقاعدة عامة مستقرة رددتها معظم الدساتير، حيث أن الدستور الجزائري منذ الاستقلال إلى غاية الدستور الأخير 1996 الذي ينص ويؤكد على أن الملكية الخاصة محمية قانونا وعلى ذلك فإن المساس بها عن طريق نزعها يعد استثناء تمارسه الإدارة وتتقيد في ممارستها له بما تتقيد به عند ممارسة السلطات الاستثنائية من البحث في سلطة الإدارة التقديرية وما قد ينشأ من انحراف لهذه السلطة.

كذلك فإن نزع الملكية من الموضوعات التي يجد المشرع نفسه أمامها إزاء ضرورة التوفيق بين مبدأين أساسيين يكاد يقوم بينهما التعارض.

المبدأ الأول: حيث أن المصلحة العامة تعلو على مصلحة أخرى وعند التعارض بينهما يتعين تغليب المصلحة العامة.

المبدأ الثاني: أنه لا يجوز التضحية بالمصلحة الخاصة ولو في سبيل المصلحة العامة إلا في حدود ضيقة، وأن الأفراد متساوون أمام الأعباء والتكاليف العامة، فلا يجوز أن يتحمل فرد أو أفراد تكاليف المصلحة العامة وحدهم دون الآخرين، يضاف إلى ذلك أن المشرع عندما يتعرض لتنظيم هذا الموضوع يجد نفسه مضطرا إلى وضع قواعد موضوعية وأخرى إجرائية لتحقيق أهدافه في تمكين الإدارة من ممارسة هذا الاستثناء وضمان حماية حقوق الأفراد في نفس الوقت، فالمشرع بخصوص موضوع نزع الملكية لا يستطيع أن يحقق هذه الأهداف بقواعد موضوعية فحسب، وإنما يتعين عليه أن يلجأ إلى القواعد الإجرائية التي لا يقتصر دورها هنا على مجرد الترتيب والتنظيم، وإنما يتعداها إلى كفالة تحقيق المرونة اللازمة لعمل الإدارة والحماية الواجبة لحقوق الأفراد وهذا ما أدى -حسب رأينا- إلى كثرة القواعد الإجرائية في هذا الموضوع، كما يضاف إلى دور الاعتبار القانوني في بيان أهمية هذا الموضوع أن نزع الملكية يعتبر سببا من أسباب اكتساب المال العام.

أما الاعتبار الواقعي: يتمثل في أن نزع الملكية يعد سببا جديا في إثارة مخاوف ملاك العقارات في مفاجأتهم بالاستيلاء على عقاراتهم رغما عنهم، وقد لا يعنيهم في هذه الحالة أثناء ضياع أملاكهم أن يكون النزع للمصلحة العامة، كذلك إذا ما تم نزع عقاراتهم

فعلا يشككون في عدالة التعويض وهذا هو الشيء الخاص في الاعتبار الواقعي، غير أن هناك شقا هاما لهذا الاعتبار لا يجوز إغفاله أو التقليل من شأنه وهو أن نزع الملكية يمكن أن يكون وسيلة للتقدم والإصلاح الاجتماعي والاقتصادي فيما لو أحسنت الإدارة استخدامه.

وهكذا يتبين لنا أهمية هذا الموضوع وخطورته وكيف أنه يتعلق بالمصلحة العامة والمصلحة الخاصة على السواء.

إن الباحث الذي يتصدى لدراسة هذا الموضوع يجد نفسه أمام تساؤلات كثيرة يتعلق بعضها بالملكية ذاتها ومدى علاقتها بالحرية؟ وما هي مبررات نزعها؟ وما موضوع نزع الملكية من نظريات القانون الإداري؟

وإذا كان من المسلم به جواز نزع الملكية، فما هي الشروط اللازم توافرها لإمكان ذلك؟ وأية سلطة يناط بها القيام بهذا النزع؟ وإلى أي مدى يتسع نطاقه؟ وهل للمشرع حرية في توسيع هذا النطاق؟ فإذا توافرت الشروط وتحدد النطاق، فما هي الإجراءات التي يتعين إتباعها لإجراء نزع الملكية؟ وما هي الضمانات التي توفرها هذه الإجراءات للأفراد؟ وهل يجوز للقضاء أن يراقب الإدارة في هذا المجال؟ وهل يمكن أن تراقب الإدارة في تقديرها للمنفعة العامة...؟ كل هذه التساؤلات جعلتنا نحاول إيجاز بعض جوانب هذا الموضوع وعدم التركيز على بعضها، رغم أن هذا سيؤثر لا محالة في وضوح بعض جوانب هذا البحث، آملين أن يتم استدراك هذا النقص ببحوث أكثر دقة وتخصصا في المستقبل، كل التساؤلات المطروحة والتي أثرناها تكون محور دراستنا للموضوع، وفكرة عامة عن حق الملكية والعلاقة بينها وبين الحرية، وأن نزع الملكية له استثناء يبرره وهو تغليب المصلحة العامة في حالة التعارض، وإن موضوع نزع الملكية من صنع نظرية القانون الإداري الذي تعتبر أحد خصائصه أنه مرن يتغير بالتغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية، كما أن هذا الموضوع شكل ولا يزال يشكل أحد اهتمامات القانون الإداري للأموال طالما أنه له تأثير مباشر على الوضعية القانونية للعقار، لأنه يتعلق بتحديد علاقة كل من الفرد والدولة بتملك الأموال، ومن ثم فإن نزع

الملكية يثير كثير من الاهتمام في أكثر من جانب، ومن المتفق عليه أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يستجيب لضرورات عملية وأخرى قانونية كما سبق القول.

انطلاقا من ذلك فإن دراسة هذا الموضوع تهدف إلى محاولة التعريف بحقوق والتزامات أطراف معادلة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة: الإدارة والأفراد، وذلك بتسليط الضوء على العلاقة القانونية القائمة في هذا الإطار والسلطات القانونية الممنوحة للإدارة للمساس بحق الملكية الخاصة لهدف تحقيق المنفعة والضمانات القانونية التي يتمتع بها الملاك والتي تقتضيها الحماية القانونية المعلنة في أكثر من نص للملكية الخاصة.

ومن ثم يستمد نزع الملكية أهمية متجددة لارتباطه الدائم بتطور نظام الملكية وما يقتضيه من ضرورة تكييفه مع متطلبات المجتمع نحو التقدم والرقي، مع الحفاظ على المصالح المشروعة للأفراد إلى أبعد الحدود تحقيقا لمبادئ العدالة.

إن اختيارنا لهذا الموضوع كان الدافع التحليلي للوصول وإيجاد صيغة توفيقية بين ما يقتضيه الاقتصاد المخطط النابع من الفلسفة الاشتراكية وما تقتضيه حقوق الأفراد في الملكية.

وبصدور القانون الجديد رجع المشرع الجزائري إلى فكرة المنفعة العامة التقليدية على منوال القانون الفرنسي لسنة 1958 وبقيت إشكالية البحث هي نفسها تقريبا أي البحث فيما وصل إليه القانون الجزائري للتوفيق بين ما تقتضيه المصلحة العامة وما تقتضيه حماية المصلحة الخاصة التي يضمنها الدستور الجزائري.

لذلك فإن دراستنا للموضوع تكون على ضوء القانون رقم 11/91 باعتباره القانون الساري المفعول مع الرجوع إلى القانون الجزائري القديم رقم 48/76 والقانون الفرنسي لسنة 1958 باعتباره المصدر المادي والتاريخي للقانون الجزائري.

لقد عرف نزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر ثلاث مراحل:

- مرحلة تطبيق القانون الفرنسي قبل الاستقلال وبعده حيث كان يطبق على نزع الملكية بعد الاستقلال، ونظرا للامتداد التشريعي المنصوص عليه في الأمر 57/62 المؤرخ في:

31 ديسمبر 1962 والقاضي بامتداد التشريع الفرنسي وسريانه في الجزائر[1] باستثناء ما يمس بالسيادة الوطنية، فإن الأمر المؤرخ في 23 أكتوبر 1958 المتضمن نزع الملكية هو الذي كان مطبقا في الجزائر، حيث كان إجراء نزع الملكية في ظل هذا الأمر يمر بمرحلتين:

مرحلة إدارية، وأخرى قضائية، فالقاضي هو الذي يصدر أمرا بنزع الملكية.

- ثم المرحلة الثانية وهي تطبيق القانون الجزائري ذو الطابع الاشتراكي[2] وهو الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976، الذي أعطى للإدارة سلطة مطلقة في النزع والتعويض.

- ومرحلة ثالثة: وهي ما بعد صدور القانون الجديد رقم 11/91 الصادر في 27 أفريل 1991، الذي أعاد ربط نزع الملكية بفكرة المنفعة العامة التقليدية. وقد نص في المادة الأولى منه على أن نزع الملكية يتم بعد التعويض القبلي العادل والمنصف، وبذلك يكون قد تجاوز المادة 677 من القانون المدني التي لم تكن تشترط أن يكون التعويض قبليا أو مسبقا، وقد أكد هذا التوجه الدستور الأخير لسنة 1996 في المادة 20 منه والتي تنص على أن نزع الملكية لا يتم إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف.

فالمشرع الجزائري في هذه المرحلة قد أعاد ربط نزع الملكية بالعمليات ذات المنفعة العمومية وهي التعمير والتهيئة العمرانية وإنشاء التجهيزات الجماعية والمنشآت.

كما لا يفوتنا أن نشير إلى أن دراستنا لهذا الموضوع أثرت عليها عدة صعوبات، منها النقص الملحوظ في المراجع الوطنية المتعلقة به، نتيجة لحداثة المؤسسة عندنا من جهة، والدور الثانوي الذي لعبته في الحياة العامة للأفراد من جهة أخرى، لا سيما في ظل التوجه الاشتراكي الذي مرت به الدولة الجزائرية منذ الاستقلال، والذي يغلب عليه طابع

---

(1) انظر قرار المحكمة العليا رقم84308 المؤرخ في1993/01/17 حيث أنه بموجب عريضة مسجلة بكتابة الضبط للمحكمة العليا بتاريخ90/05/28 طعن بالبطلان ضد مقرر نزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة المنصب على قطعة أرض وذلك بتاريخ 1975/07/11 أي قبل صدور الأمر48/76 حيث أنه في تاريخ صدور المقرر بقي الأمر رقم 997/58 المؤرخ 1958/10/23 النص المطبق. المجلة القضائية سنة 1993، العدد 3، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، ص 233.

(2) انظر: الفقرة الثانية من المادة 3 من الأمر رقم 48/76 المؤرخ في1976/05/25، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

إبعاد الملكية الفردية وما نتج عنه من تهميش لتقنية نزع الملكية للمنفعة العامة وخاصة بمقتضى التأميم والاحتياطات العقارية، رغم التطور النوعي الذي طرأ على مفهوم الملكية بدءا بصدور دستور 1989، ناهيك عن الصعوبات العملية في الحصول على بعض الأدوات القانونية التي تعتبر ضرورية في إنجاز مثل هذا البحث، كالنصوص الإدارية والتي لا يتم نشرها في الجريدة الرسمية كالمناشير، والتعليمات الإدارية، والتي تمتنع الإدارة المعنية (على مستوى الولاية) عن تسليمها لمن يطلبها للاستدلال بها، أو كمرجع يستند إليه، بحجة سريتها، وهذا مما يعرقل سير الإدارة العامة ولا يخدم تطور البحث العلمي في بلادنا.

وسنعالج الموضوع في بابين، نتناول في الباب الأول مبادئ وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، وفي الباب الثاني حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية معتمدين في ذلك على المنهج التحليلي مع التركيز على الأسس النظرية التي يقوم عليها مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، نظرا لارتباطه بأهم حقوق الأفراد في علاقته بمصلحة المجتمع وفي التنظيم الدقيق الذي يقتضيه هذا التداخل من أجل الوصول إلى وضع صورة واضحة عما وصل إليه المشرع الجزائري من أهداف التوفيق بين ما تقتضيه المصلحة العامة والملكية الفردية.

البـــاب الأول: مبادئ وإجــراءات نـــزع الملكيـــة

الفصل الأول: المبادئ العامة لنزع الملكية

المبحث الأول: الأسباب الشرعية لنزع الملكية

المبحث الثاني: نطاق المنفعـــة العامـــة

المبحث الثالث: موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة

المبحث الرابع: سلطات نزع الملكية للمنفعة العامة

الباب الأول

مبادئ وإجراءات نزع الملكية

إن نزع الملكية للمنفعة العامة، تصرف قانوني له تأثير مباشر على أملاك الأفراد، لذلك فإن المشرع أوجب على الإدارة اتباع إجراءات طويلة ومعقدة بمقتضى نصوص ذات طابع عام، محددة في قانون نزع الملكية ذاته، لذلك فإن إجراءات نزع الملكية تشكل مقارنة مع الاختصاصات الأخرى للسلطة العامة أكثر ضمانات للمنزوعة ملكيتهم، نظرا لأنها تتميز ببعض الخصائص العامة تجعل المنزوعة ملكيتهم أكثر إعلاما واطلاعا بهذه الإجراءات من جهة، وتقيد سلطة الإدارة من جهة ثانية.

إن نزع الملكية للمنفعة العامة كوسيلة من وسائل تدخل السلطة العامة من أجل إنجاز العمليات ذات الفائدة العامة، ليست سلطة مطلقة وإنما تحكمها مبادئ وإجراءات متفق عليها في كل التشريعات، وسنتناول في هذا الباب المبادئ العامة لتحديد الأسباب الشرعية لنزع الملكية ومفهوم حدود المنفعة العامة، وكذلك الأشخاص المعنية بنزع الملكية، ثم نتناول إجراءات نزع الملكية من التحقيق في المنفعة العامة إلى صدور قرار نقل الملكية إلى ذمة الإدارة.

الفصل الأول

المبادئ العامة لنزع الملكية

يمكن إجمال المبادئ العامة لنزع الملكية في أربعة محاور يتم توزيعها على أربعة مباحث، نتناول في المبحث الأول الأسباب الشرعية لنزع الملكية، وفي المبحث الثاني نطاق المنفعة العامة، ثم نتناول في المبحث الثالث الأموال موضوع نزع الملكية وأخيرا الأشخاص المعنيين بنزع الملكية للمنفعة العامة كمبحث رابع.

المبحث الأول

الأسباب الشرعية لنزع الملكية

إن تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة لم يثر لدى الفقهاء جدلا كبيرا وذلك يرجع إلى أنه عمل تقني تلجأ الإدارة إليه عند احتياجها –في أدائها لوظيفتها– إلى أموال الأفراد، والأصل أن تلجأ للحصول عليها بالتراضي، فقد تشتريها أو تستأجرها، وقد يمنحوها إياها

على سبيل الهبة أو الوصية[1]، وتخضع الإدارة حينئذ كقاعدة عامة لقواعد القانون الخاص[2].

ولكن قد تشتد حاجة الإدارة إلى المال (العقار) ولا تستطيع تدبيره بالوسائل العادية السالفة الذكر، فتضطر إلى أخذه جبرا من صاحبه باللجوء إلى نزع الملكية للمنفعة العامة، أما المنفعة العامة التي يهدف إليها الإجراء فقد أثارت جدلا وصيغت لها نظريات نأتي عليها في مبحث مستقل.

المطلب الأول

تعريف نزع الملكية

تعددت الآراء واختلفت التعاريف حول موضوع نزع الملكية، ومن بين هاته التعاريف ما جاء به الدكتور سليمان محمد الطماوي "يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من ضرر"[3].

يتضح من خلال هذا التعريف أن نزع الملكية يمس بحرية الملكية الخاصة للعقارات إذا اقتضت المنفعة العامة ذلك، مقابل تعويض عادل لما لحق بمالك العقار من ضرر جراء هذا الإجراء.

ويرى آخر أن نزع الملكية يعتبر وسيلة لدمج أموال خاصة في نطاق الملكية العامة[4].

يدخل نزع الملكية للمنفعة العامة في اعتقاد هذا الرأي ضمن وسائل دمج الأموال في نطاق الملكية العامة، بعكس النظرية التقليدية التي لا تعدها كذلك، حيث تشترط تخصيص المال للمنفعة العامة كشرط لإضفاء صفة العمومية على الأموال المنزوعة ملكيتها التي يمكن أن تدخل في نطاق أملاك الدولة الخاصة، لذلك فإن نزع الملكية للمنفعة العامة تعد وسيلة من وسائل دمج المال في نطاق الأموال الوطنية، وفي نفس الوقت فإنها تعد وسيلة كسب ملكية المال العام.

---

(1) انظر: د/ فؤاد العطار، القانون الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة 3، 1976، ص 558.
(2) انظر: سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1979، ص 270.
(3) انظر: سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، د.ط، 1975، ص 649.
(4) انظر: د/ محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص 224.

وعليه يتضح أن نزع الملكية للمنفعة العامة يختلف في النظرية التقليدية عنه في النظرية الحديثة وهذا الاختلاف يكمن في أن النظرية التقليدية تشترط في الأموال المنزوعة ملكيتها والتي تدخل في نطاق أموال الدولة الخاصة تخصيصا للمنفعة العامة، أما النظرية الحديثة فلا تشترط ذلك باعتبار أن أملاك الدولة الخاصة تعد أملاكا عامة.[1]

كما عرفه الدكتور محمد أنس قاسم جعفر أن "نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل".[2]

يتضح لنا من خلال هذا التعريف أن نزع الملكية للمنفعة العامة ينطوي على المساس بحق الملكية الخاصة بهدف تحقيق المنفعة العامة، كما يلاحظ أيضا بأنه إجراء استثنائي لا يحق اللجوء إليه إلا في حالة تحقيق المنفعة العامة، وباتباع الإجراءات المنصوص عليها قانونا، كما أن نزع الملكية لا يوجه إلا إلى العقارات المادية دون المنقولات وكذلك الحقوق العينية، ويذهب الأستاذ محمد فؤاد مهنا لتعريف نزع الملكية "بأنه إجراء إداري يقصد به حرمان المالك من ملكه جبرا عنه بسبب المنفعة العامة بشرط تعويضه عنه"[3]

إن هذا التعريف لا يختلف عن تعريفات الفقه الفرنسي حيث عرف الأستاذ André Délaubadere نزع الملكية للمنفعة العامة "هي عملية إدارية بموجبها تجبر الإدارة شخصا على التنازل لها عن ملكية عقارية لغرض المنفعة العامة وبتعويض عادل ومسبق".[4]

والملاحظ أن التشريع الفرنسي قد اشترط ضرورة دفع التعويض مسبقا بنص المادة 545 من القانون المدني الفرنسي[5]

---

(1) انظر: المرجع نفسه، ص 224 وما بعدها.

(2) انظر: د/ محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص88.

(3) انظر: د/ محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشأة المعارف، الاسكندرية مصر، 1975، ص 837.

(4) Voir : André Delaubadere, Traite élémentaire de droit Administratif, 4eme Edition, Imprimerie Vaucon, Paris, 1967, P. 209

(5) انظر: نص المادة 545 من القانون المدني الفرنسي.

في حين أن المشرع المصري في المادة 805 من القانون المدني لم يشترط ذلك واكتفى بالنص على التعويض العادل.(1)

أما المشرع الجزائري فقد ذهب في البداية مذهب المشرع المصري فلم ينص في المادة 677 من القانون المدني على شرط التعويض المسبق، بل نص على ما يفيد عكس ذلك، إذ جاء في ذات المادة في الفقرة الثانية أن التعويض لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنزوعة.(2)

أما المادة "2" من القانون رقم 11/91 تنص على أنه "يعد نزع الملكية للمنفعة العامة، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية.

زيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط يتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة".

نستخلص من هذا التعريف أربعة عناصر أساسية وهي:

- أنها طريقة استثنائية.
- طريقة جبرية.
- القصد منها تحقيق المنفعة العامة.
- تتم مقابل تعويض مسبق وعادل ومنصف.

إنها طريقة استثنائية تستمد طبيعتها من الخطورة التي تشكلها على ملكية الأفراد لو استخدمت بدون أي قيد قانوني نتيجة الطابع الاستثنائي هي منع الإدارة من اللجوء إلى إجراء نزع الملكية قبل محاولة الحصول على الأموال المعنية بالوسائل القانونية العادية وخاصة عن طريق التراضي.

وينص في هذا السياق المرسوم رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 أن المستفيد من جراء نزع الملكية مجبرا على

(1) انظر: نص المادة 805 من القانون المدني المصري.
(2) انظر: نص المادة 677 الفقرة الثانية من القانون المدني تنص على أنه "إذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنزوعة".

تقديم تقرير يثبت محاولته لاقتناء الأموال بالتراضي، بمعنى أن السلطة المختصة بقرار نزع الملكية تكون قد خالفت القانون لو قامت بهذا الإجراء دون البحث عن الطريقة الرضائية.

وطريقة جبرية حيث أن إجراء نزع الملكية يعتمد على امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة[1] –نتيجتها المساس بحق الملكية، فلذلك يجب إخضاعه إلى قواعد قانونية يحددها كل من الدستور والقانون قصد حماية الأفراد ضد التصرفات غير الشرعية وسوء استعمالها– مع العلم أن القانون الفرنسي في ظل أمر 1958 الذي كان يجري به العمل في الجزائر يقسم إجراء نزع الملكية إلى مرحلتين، مرحلة إدارية ومرحلة قضائية، فالقاضي هو الذي يأمر بنزع الملكية بموجب أمر قضائي.

أما في الجزائر فإن القاضي لا يتدخل إلا إذا رفعت أمامه دعوى من طرف أحد الطرفين وهو الشيء الذي يقلل من دوره في حماية حق الملكية.

يقصد بإجراء نزع الملكية تحقيق النفع العام، أي أن الأسس القانونية لهذا الإجراء هي إنجاز مشاريع تدخل في نطاق مفهوم المنفعة العامة –غير أن هذا المفهوم ذاته غير واضح وقابل لعدة انتقادات– مع الإشارة إلى أن في ظل الأمر 48/76 كانت الأهداف الاقتصادية تعتبر كعنصر من عناصر المنفعة العامة.

وعلى كل، فإنه يمنع على الإدارة استعمال هذا الإجبار لفائدة الأفراد أو لفائدتها الخاصة.

تتجلى إلزامية التعويض في منع الإدارة من وضع اليد على الأموال الخاصة للأفراد إذا لم يتم تسديد مبلغ التعويض أو وضعه لدى الخزينة العمومية، كما سنوضح فيما بعد في مبحث مستقل.

---

(1) انظر: د/ عبد الغني بسيوني عبد الله، امتيازات السلطة الإدارية، بدون دار النشر، د.ط، 1993، القاهرة، ص 34.

فالقانون يخضع مسألة المساس بالملكية بشكل عام لأحكام التشريع الذي يمكنه وحده من حيث المبدأ أن يجيز للإدارة المساس بها بشكل كلي أو جزئي إذا كان الهدف من وراء ذلك تحقيق منفعة عامة على أن يدفع للمنزوعة ملكيته تعويضا عادلا ومنصفا.(1)

غير أن التطور الذي حصل في الحياة العامة في الجزائر أدى إلى تطور قانون نزع الملكية ليصبح مسايرا لهذا التطور، وعليه نستعرض بنوع من الإيجاز مراحل تطور هذا القانون في الجزائر.

المطلب الثاني

أساس نزع الملكية

إن حق الملكية أصبح حقا مقيدا، وتتراوح هذه القيود بين ضمان فعاليته من جهة وكبح جماحه من جهة أخرى.

وقد تناول الدستور الجزائري لسنة 1976 هذه القيود في المادة 16 حيث نص على أن الملكية الخاصة لا سيما في الميدان الاقتصادي يجب أن تساهم في تنمية البلاد وأن تكون ذات منفعة اجتماعية وهي مضمونة في إطار القانون.

أما الدستور الأخير لسنة 1996 فقد نص في المادة 52 منه على أن "الملكية الخاصة مضمونة"، وهو ما يستفاد منه أن المشرع الدستوري قصد تخفيف القيود الواردة على الملكية ولكنه لم يصل إلى درجة تحصينها من النزع للمنفعة العامة.

وبقدر ما يكون قانون نزع الملكية قيدا على حق الملكية المطلق فإنه في ذات الوقت قيد على إرادة الإدارة وفي نفس الوقت ضمانة للملكية، فتشريعات الدول على اختلاف أشكالها تقر بحق الإدارة في نزع الملكية في إطار قانوني ومقابل تعويض عادل ومنصف.

ولقد ظل الفقه يؤسس شرعية نزع الملكية على المنفعة العامة على أنها السبب الشرعي الوحيد لنزع ملكية الأفراد.

---

(1) انظر: محمد زغداوي، نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري –المفهوم والإجراءات–، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998، ص 44.

غير أن التطور الفقهي الحاصل في البحث عن أركان القرار الإداري يدعونا إلى التمييز بين المنفعة العامة كغرض من نزع الملكية وبين الأسباب التي دعت الإدارة إلى التدخل من أجل تحقيق هذا الغرض.(1)

ومن ثم فإن الأسباب الشرعية لنزع الملكية هي تلك الحالات المادية أو القانونية المستقلة عن إرادة الإدارة نازعة الملكية والتي تدعوها إلى التدخل من أجل إنجاز أشغال عامة أو إدخال تحسينات عمرانية أو أي عمل آخر يستوجب بالضرورة نزع ملكية الخواص حتى يتم تنفيذ العمل المراد إنجازه لتحقيق النفع العام.

ولقد كانت المخططات الوطنية والمحلية للتنمية هي الأسباب الشرعية الغالبة في ظل قانون نزع الملكية لسنة 1976، ولقد وسع هذا القانون من قاعدة الأسباب بالنص على جميع العمليات المستوفية للحاجات العامة.(2)

كما أن القانون الجديد لسنة 1991 في المادة 2 منه رغم حذفه لعبارة المخططات التنموية فإنه ترك المجال مفتوحا لأسباب نزع الملكية، وما ذكره من أسباب فإنها على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر، وأمام تعذر حصر الحالات الواقعية أو القانونية التي يكون قيامها سببا لنزع الملكية، فإنه لا يمكننا حصرها إلا في إطارين هامين:

أولا: وجود مخططات للتعمير أو مشاريع تجهيز وأشغال كبرى:

إن نزع ملكية الأفراد بغرض إنجاز عمليات معينة خارج إطار مخطط عمراني أو خارج إطار برنامج معين للإنشاء والتعمير يعتبر عملا غير مشروع ليس لأنه لا يهدف إلى المنفعة العامة وإنما لافتقاره إلى السبب أو خروجه عن دائرة الأسباب القانونية المحددة سلفا، فالمخطط العمراني هو السبب المستقل عن إرادة الإدارة نازعة الملكية والذي يدعوها إلى التدخل، وقيام مثل هذا السبب لا يثير أي أشكال في شرعية قرار الإدارة.

---

(1) انظر: د/ عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1979، ص219.

(2) انظر: نص المادة 3 الفقرة 2 من الأمر رقم48/76 المرجع السابق.

ثانيا: قيام الحاجة العامة:

الحاجة هي حالة واقعية تتمثل في عدم وجود أو نقص ما هو موجود من المنشآت، والخدمات تدعو الإدارة إلى التدخل لإشباعها لتتحقق الفائدة العامة. وقيام الحاجة العامة مستخلص من عبارة نص المادة 3 من قانون 1976 ومستوحى من روح نص المادة 2 من قانون 1991 الذي ذكر على سبيل المثال فقط أسباب نزع الملكية.

فالحاجة مفهوم مرن يصعب ضبطه بمعايير محددة، وبمرونته تكون للإدارة سلطة واسعة في تقدير قيامها.

ولقد اشترط قانون نزع الملكية رقم 11/91 في المادة 10 أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العامة تحت طائلة البطلان أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه.

والمقصود بالأهداف هنا ليس هو الغاية فقط، فغاية كل قرار إداري هو المنفعة العامة، فتحديد الأهداف يتضمن حتما معاينة وجود الأسباب المتمثلة في مخطط للتعمير أو في وجود حاجة عامة.

ولما كان القضاء يبسط رقابته على ركن السبب في القرارات الإدارية فإن ذلك يعني رقابة القضاء على مدى قيام الحاجة الملحة وجديتها ومدى عموم الفائدة التي يراد تحقيقها.

ولقد قضى المجلس الأعلى في قراره الصادر بتاريخ 1984/05/26 بشرعية نزع الملكية لإشباع حاجيات مرفق عام دون أن يكون ذلك ضمن برنامج أو مخطط عمراني، وقد جاء في تعليل القرار ما يلي:

"حيث يستخلص في هذه الأثناء من الملف أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المزمع القيام بها للحصول على المحلات الموجهة لإيواء مصالح بلدية سيدي امحمد يكتسي طابع المصلحة العمومية المحققة وذلك لأن العملية المزمع القيام بها مقرره لصالح مجموعة محلية ولإشباع حاجيات مرفق عام.[1]

(1) انظر: قرار المجلس الأعلى رقم 36595 الصادر بتاريخ 1984/05/26، المجلة القضائية، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، العدد الأول،الجزائر، 1990، ص192.

المبحث الثاني

نطـــــاق المنفعـــة العامـــة

من المسلم به أن المنفعة العامة هي الغاية التي يهدف إلى تحقيقهـــا إجـــراء نـــزع الملكية، وغيابها يعني عدم شرعية الإجراء، فما هي المنفعة العامة؟ وما حدودها؟

لقد تغاضى كل من التشريع والقضاء على تعريف المنفعة العامة، ويرجع ذلك إلـــى أن مفهوم المنفعة العامة مفهوم غير مجرد وإنما مرتبط بعمليات مادية متنوعـــة ويتحـــدد بالنظر إلى محتوى العمليات أو النشاط الذي تقوم به الإدارة.

وعدم قابلية مفهوم المنفعة العامة للتحديد أعطاه صبغة المرونة والقابليـــة للتطـــور، وبالفعل فقد تطور مفهوم المنفعة العامة بتطور دور الدولة ضمن إطارين فلسفيين نتنـــاول في المطلب الأول حدود المنفعة العامة في الفلسفة الليبرالية، وفي المطلـــب الثـــاني فـــي الفلسفة التدخلية.

المطلب الأول

نطـــاق المنفعة العامة في ظل الفلسفة الليبرالية

ضمن هذا الإطار كانت المنفعة العامة تقوم على التعارض بين المـــصلحة العامـــة والمصلحة الخاصة، فكان القضاء لا يعتبر العملية ذات منفعة عامة إلا إذا كان المـــساس بالملكية الفردية والتكاليف المالية للعملية والموانع الاجتماعية الأخـــرى لا تتجـــاوز فـــي أهميتها المنفعة المراد تحقيقها، وبعبارة أخرى فإن القاضي يقدر ما إذا كان هناك تـــوازن بين المنافع والموانع حتى يقر بوجود المنفعة العامة،[1] إذ يتأسس بطلان نزع الملكية على الموازنة بين المنافع والأضرار المترتبة على القرارات الإدارية.[2]

أما في الإطار الثاني فأصبح يقوم على الدور الاقتصادي الذي تلعبه الدولة، وقد كان للمشرع الجزائري مثل هذا الدور في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة لسنة 1976 حيث نصت المادة 03 منه على أن تحدد المنفعة العامة بجميع العمليات المستوفية للحاجات ذات

---

(1) Voir : Jean Marie Aubyet Robert Ducos Ader, Droit Administratif Précis, Dalloz 1980, P. 47.

(2) انظر: د/ سامي جمال الدين، أصول القانون الإداري، نظرية العمل الإداري، دار الكتاب الحديث، مصر، د.ط، د.ت، ص 235.

الفائدة العامة فقط، وعلى وجه الخصوص بقصد تحقيق المخططات الوطنية والمحلية للتنمية.

وقد سبق وأن بينا أن مفهوم المنفعة العامة مفهوم مرن وهذه المرونة قد غطته بضباب لم يعد له مفهوم محدد،[1] هذه المرونة أعطت للسلطة العامة -فرصة تفسيره وتطبيقه- حسب ما تراه وهو ما يؤدي بالسلطة إلى استعمال التعسف أحيانا في اتخاذ إجراء نزع الملكية.

ولقد حاول القضاء الفرنسي وضع حد لفكرة المنفعة العامة بتبني نظريات نستعرضها فيما يلي:

الفـــرع الأول

نظريــــة السبب الدافــــع

يقصد بنظرية السبب الدافع، أنه في حالة تعدد الأسباب فإنه يجب تقييم المنفعة العامة على أساس سببها الدافع دون بقية الأسباب ومن ثم فإن نزع الملكية يكون مشروعا إذا كان يهدف إلى تحقيق منافع خاصة أو منافع مالية ما لم تكن هذه المنافع هي الأسباب الدافعة للعملية، وإنما وجدت إلى جانب السبب الدافع، فإذا قامت الإدارة بنزع ملكية بغرض تحقيق منافع مالية وحدها فإن قرار التصريح بالمنفعة يكون مشوبا بعيب الانحراف بالسلطة.

الفـرع الثـاني

نظرية المنفعة العمومية غير المباشرة

حسب هذه النظرية فإن المنفعة العمومية المعترف بها لبعض العمليات الإدارية يعترف بها أيضا لكل العمليات الضرورية والمكملة للعملية الأولى وتخضع تبعية العمليات التي لم يصرح بمنفعتها العمومية لرقابة القضاء، ومعيار القضاء في ذلك هو (اقتصادية العمليتين)، فإذا كان قبول المنفعة العامة للعملية التابعة يغلب أو يعدل اقتصادية العملية الأولى، اعتبر ذلك انحرافا بالسلطة، أما إذا كان يحافظ على جانبها الاقتصادي فيضفي

(1) Voir : Béraud, Nouveau Code Commente De l'expropriation, (Annallos Des Loyers) 1er Trimestre Mistral, Paris, 1964, P. 32.

عليها المنفعة العمومية، وقد توسع القضاء الفرنسي وذهب بعيدا في تحديد المنفعة العامة غير المباشرة.(1)

ففي حكم لمجلس الدولة الفرنسي بتاريخ 1967/04/12 في قضية الشركة الجديدة لمقاولات الفنادق اعتبر نزع ملكية فندق لأحد الأفراد من أجل بناء فندق أكبر وكازنو للإدارة، من قبيل المنفعة العامة ليس بالنظر إلى الازدهار السياحي الذي سوف يعم المنطقة بعد البناء الجديد، فالمنفعة العامة في هذه الحالة غير مباشرة ولكنها في النهاية هي الغرض المتوخى.

الفرع الثالث

نظرية الإجراءات الموازية

تقوم هذه النظرية على أن العمليات التي بموجبها تنزع ملكية الأفراد تتطلب تدخل إجراء آخر على الأقل إلى جانب إجراء نزع الملكية، مثال ذلك وجود قواعد البناء الحضري ومسايرة نازع الملكية له، إن هذه النظرية تقوم على وجهين متعاكسين فإما أن يبقى الإجراءان متوازيان فلا يلتقيان، وإما أن يلتقيا فيكوّنان مع بعضهما وحدة واحدة.(2)

الوجه الأول: الإبقاء على الإجراءين متوازيين:

فإذا ما أرادت الإدارة تحقيق عملية عن طريق نزع الملكية فلا بد عليها أن تحترم إلى جانب إجراءات نزع الملكية إجراءات أخرى تكون وحدها قانونا متميزا عن قانون نزع الملكية ويكون تعادل الإدارة نازعة الملكية مع هذا الإجراء الموازي حتميا، وعدم احترام الإجراء الموازي يؤدي حتما إلى عدم شرعية نزع الملكية لعدم وجود المنفعة العامة، ومثال ذلك القواعد المتعلقة ببناء المستشفيات وتجهيزاتها فإذا كان نزع الملكية بغرض بناء مستشفى، فإن قواعد إجرائية أخرى تتعلق ببناء المستشفيات وكيفية تجهيزها تتدخل إلى جانب قواعد نزع الملكية، وعدم احترام الإدارة لهذه القواعد يؤدي إلى تصدع فكرة المنفعة العامة واعتبار العملية غير مشروعة.

---

(1) Voir : André Homont, Expropriation Pour Cause D'utilité Publique, Paris,1975, PP. 20.21.

(2) انظر: د/محمد فاروق عبد الحميد، المرجع السابق، ص 224.

الوجه الثاني: التقاء الإجراءين في وحدة العملية

يقوم هذا الوجه على أساس معاكس للعملية الأولى أي أن إجراء نزع الملكية والإجراء الثاني يلتقيان عند نقطة معينة على أساس أن كلا منهما يساهم في تحقيق المشروع الذي من أجله تنزع الملكية، ومن ثم فلا ضرورة لإجراء البحث الإداري المسبق قبل التصريح بالمنفعة العامة إذا كان هذا البحث قد جرى بموجب الإجراء الأول، وذلك توفيرا للجهد والوقت وليس على الإدارة نازعة الملكية سوى إحالة الوثائق التي سبق أن تقرر على أساسها أحد هذه الإجراءات(1)، ولذلك فإن القانون الفرنسي وحد بين قانون البناء الحضري وقانون نزع الملكية في المسائل والعمليات التي تتكرر.

المطلب الثاني

نطاق المنفعة العامة في ظل الفلسفة التدخلية

باقتحام الدولة الميدان الاقتصادي الذي كان في أغلبه مقصورا على الأفراد في ظل الفلسفة الليبرالية أدخل الميدان القانوني تحويرا على أساس المنافع الاقتصادية وأصبحت فكرة المنفعة العامة لا تجد مشروعيتها في أغلب الأحيان إلا على أساس المنفعة الاقتصادية.

ولقد شجعت الفلسفة التدخلية إدماج العقارات بالتخصيص في الأموال العامة للدولة وتخصيصها في أغلب الأحيان تخصيصا اقتصاديا محددا مما أدى إلى تحريك الآليات القانونية التقليدية لاكتساب المال العام وإدماجه ضمن الأموال العامة للدولة ثم إيجاد آليات قانونية من أجل تحديد القطاع والأهداف التي يخصص لها المال المدمج.(2)

---

(1) Voir : André Homont, L'expropriation Pour Cause D'utilité Public, Paris, 1975, P. 23.

(2) انظر: د/محمد فاروق عبد الحميد، المركز القانوني للمال العام، مطبعة خطاب، القاهرة ، د.ط، 1983، ص 134.

– د/عبد العزيز السيد الجوهري، محاضرات في الأموال العامة –دراسة مقارنة–، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة، الطبعة 1، 1987، ص 98.

ففي ظل الفلسفة الليبرالية كان معيار المنفعة العامة يتراوح ما بين المساس بالملكية الفردية والضرورة العمومية ثم المنفعة العامة[1] بالمعنى الواسع، التربوية، الرياضية، الصحية، الاقتصادية.

فالقضاء في فرنسا قد طور فكرة المنفعة العامة واتجه بها نحو المنفعة الاقتصادية وأصبح يقر بعدم شرعية التصريح بالمنفعة العامة إن هي جانبت الغرض الاقتصادي واقتصرت على الغرض الرياضي أو الصحي.[2]

وإذا كان هذا الطرح الجديد لفكرة المنفعة العامة قد طوره القضاء في فرنسا وعلى مراحل متعددة، فإن الوضع في الجزائر يختلف عن ذلك، إذ أن القانون هو الذي أعطى لفكرة المنفعة العامة مدلولا اقتصاديا وظل في النهج الاشتراكي الذي سلكته الجزائر إلى أن صدر القانون رقم 11/91 الذي أعطى وأعاد لفكرة المنفعة العامة مضمونها التقليدي، ففي ظل القانون القديم رقم 48/76 كانت المنفعة العامة تتحدد بمعيارين:

- **السبب:** وهو الواقعة القانونية المتمثلة في وجود مخطط سابق للتنمية محليا أو وطنيا.
- **والغرض:** وهو تحقيق المنفعة العامة الاقتصادية بصفة خاصة.[3]

أما في ظل القانون الجديد رقم 11/91 فإن نص المادة الثانية يتبين أنه أخذ بنظرية الإجراءات الموازية لتحديد المنفعة العامة، إذ أن الفقرة الثانية من نص المادة الثانية تنص على أن "وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية قبل التعمير والتهيئة العمرانية...الخ".

نستخلص من هذا النص أن المشرع الجزائري قد أخذ بنظرية الإجراءات الموازية التي سبق وأن أشرنا إليها، فلا يعتبر نزع الملكية مشروعا إلا إذا جاء مطابقا في أهدافه لقواعد النظام العام العمراني والتهيئة العمرانية.

كما أن الإدارة نازعة الملكية ملزمة باحترام ما جاء في قوانين التنظيم العمراني موازاة مع احترامها للإجراءات التي جاء بها قانون نزع الملكية.

---

(1) Voir : Jean marie Auby Et Robert Ducos Ader, Le Droit Administratif, Precis Dalloz, 4ème Edition, Paris, 1980, PP. 37-38.
(2) Voir : André Homont, OP. CIT., P. 27.
(3) انظر: نص المادة 3 من الأمر رقم 48/76، المرجع لسابق.

المبحث الثالث

موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة

يقصد بموضوع نزع الملكية للمنفعة العامة المجال الذي يسمح به المشرع للإدارة بالمساس بملكية الأفراد.

لقد استقر الفقه والتشريع في بادئ الأمر على أن نزع الملكية للمنفعة العامة يرد على العقارات والحقوق العينية وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادتين 2 و3 من القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة وكذا المادة677 من القانون المدني. حيث تضمنت المادة "2" على أنه "يعد نزع الملكية للمنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية...".

كما نصت المادة "3" "يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية...".

كما تنص المادة 677 من القانون المدني على أنه "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون.

غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل".

من خلال استعراضنا لنصوص هذه المواد تبين أن المادة 677 من القانون المدني توضح نطاق وموضوع نزع الملكية للمنفعة العامة بصورة أدق وأوضح مما جاء في المادتين2، 3 من القانون 11/91 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة(1)، رغم كون القانون الأول قانون عام والثاني خاص بنزع الملكية وحدها، حيث أن المادة 677 من القانون المدني السابق ذكره تحدد بدقة وبشكل حصري نطاق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بالعقارات أو الحقوق العينية سواء مس ذلك هذه العقارات بصفة كلية أو جزئية(2).

---

(1) انظر: المادة الأولى من الأمر 48/76 الصادر في76/05/25 أكثر دقة من صياغة مواد 11/91 حيث تنص على "يعد نزع الملكية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية...".

(2) انظر: هذه الصيغة قريبة من صياغة المادة الأولى من الأمر 997/58 الصادر في1958/01/23 المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الفرنسي.

"L'expropriation D'imeubles En Tout on partie, ou de Droit Réel Immobiles, ne Peut être Prononcée Qu'autant qu' elle aura été Précédée D'une Déclaration D'utilité Publiques…" Code Administratif ,OP.Cit., P. 971.

والغرض من هذا الحصر أن الأملاك المنقولة يمكن للإدارة الحصول عليها بوسائل القانون العادية، وفي حالة الضرورة بواسطة التسخير.

غير أن الفقه والقضاء وسعا في دائرة الأملاك التي يجوز نزع ملكيتها إلى المنقولات المادية والمعنوية، بل حتى وصلا إلى إجازة نزع باطن الأرض دون سطحها.

وعليه يستوجب علينا أن نتعرض بشيء من التفصيل للأموال موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة.

المطلب الأول

العقـــــــــارات

ينصب نزع الملكية للمنفعة العامة على العقار بأكمله أو على جزء منه فقط مع مراعاة أحكام طلب نزع الملكية الكلية من طرف المنزوعة ملكيته إذا توفرت الشروط المحددة في القانون[1] حيث تنص المادة 683 من القانون المدني "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

وهي تشمل من حيث المبدأ سطح الأرض وباطنها وعلوها لكون نطاق الملكية يتحدد بهذه العناصر[2]، وهذا استنادا إلى المادة 676 من القانون المدني الجزائري التي تنص "لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك".

وعليه فإن الإشكال لا يثور بشأن العقارات بطبيعتها حتى ولو كانت مملوكة للإدارة (الدومين الخاص)، غير أن الإشكال يثور بشأن العقارات بالتخصيص فإذا كانت أحكام العقار في القانون المدني تسري على المنقولات المخصصة لخدمته فإن الأمر يختلف في

---

(1) انظر: الأمر 58/75 الصادر في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الديوان الوطني للأشغال التربوية، وزارة العدل سنة1999.

(2) انظر: د/عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني–حق الملكية–، المجلد"8"، دار أحياء التراث العربي، 1967، ص 568.

–انظر: المادة 22 من القانون 11/91 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة التي تنص "إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار، يمكن المالك أن يطلب الاستيلاء، على الجزء الباقي غير المستعمل".

أحكام نزع الملكية، فالمتفق عليه هو أن نزع الملكية يشمل الأشياء اللصيقة بالعقار والتي لا يمكن نزعها دون إتلاف[1]، ولا تشمل الأموال التي وضعت أو ركبت من طرف المالك من أجل الاستغلال إلا إذا طلب المالك تعويضا عن الأضرار التي تلحقه من جراء عطل هذه المنقولات التي كان يستعملها لاستغلال العقار المنزوع.

غير أن باطن الأرض يمكن أن يكون محلا لنزع الملكية دون سطحها من أجل أشغال الحفر وشق الأنفاق شريطة أن تجري الأشغال في باطن الأرض دون أي تلف أو تعديل على سطحها[2].

وفي مثل هذه الحالة لا نطبق تقنيات نزع الملكية للمنفعة العامة إلا ما تعلق منها بالتعويضات المؤقتة أو النهائية.

لقد خطا القضاء الفرنسي خطوة هامة في هذا المجال وأقر بصحة قرار التصريح بالمنفعة العامة الواردة على مجموعة عقارات من بينها عقار للدولة يدخل ضمن دومينها العام، غير أن هذا الإقرار لا يجزم بجواز نزع ملكية عقارات الدومين العام ولا يتجاوز حدود إعادة التخصيص وهو أمر متفق عليه فقها وقضاء في كل من فرنسا ومصر[3].

في حين أن المشرع الجزائري نص في المادة 689 من القانون المدني على أنه لا يمكن نزع ملكية الأملاك العمومية أي "الدومين العام" بفضل الحماية القانونية الخاصة التي يتمتع بها[4] والتي تجعل منها أموالا غير قابلة للتصرف فيها.

إذن يمكن نزع الأملاك العقارية التابعة للخواص، وكذلك الأملاك الخاصة التابعة للأشخاص المعنوية العامة.

1- الأملاك التابعة للخواص: كل الأملاك العقارية التابعة للخواص قابلة لنزع ملكيتها سواء كان هؤلاء، الخواص أشخاصا طبيعيين أو أشخاصا معنويين وذلك بغض النظر عن الوضعية القانونية لمالكيها، إذ يجوز نزع ملكية كل الأملاك العادية والأملاك التي تتمتع

---

(1) انظر: نص المادة 683 السابقة الذكر.

(2) Voir : André Homont, OP.Cit., PP. 11-12.

(3) انظر: د/سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 603.

(4) انظر: المادة 689 من القانون المدني الجزائري التي تنص "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم".
وكذلك المادة 04 من القانون رقم90/30 المتضمن الأملاك الوطنية التي تنص على: "الأملاك الوطنية غير قابلة للتصرف ولا التقادم ولا الحجز".

بحماية قانونية خاصة مثل الأملاك التابعة للقصر والمحجور عليهم وعديمي الأهلية والأملاك الوقفية وأملاك الغائبين والأموال الموضوعة تحت الرقابة القضائية وأملاك الأجانب ويرجع ذلك إلى طبيعة هذا الإجراء الذي هو جبري ولا يستثنى من ذلك إلا أملاك الدولة الأجنبية لصبغتها الديبلوماسية[1].

2-الأملاك الخاصة للدولة والأشخاص المعنوية العامة:

وهي الأملاك المسماة اصطلاحا "بالدومين الخاص" غير أنه لا يمكن لشخص معنوي من أشخاص القانون العام أن يقوم بنزع ملكية عقارات تدخل ضمن أملاكه الخاصة لإدراجها في نطاق الأموال العامة الخاصة، إذ لا يمكن مثلا أن تقوم البلدية بنزع ملكية عقار تابع لدومينها الخاص لإدخاله ضمن الدومين العام التابع لها[2]، لأن هذه العملية يجب أن تتم بمقتضى قرار إداري صادر عن الشخص المعنوي نفسه يخصص بمقتضاه هذا العقار للدومين العام، كما يمكن نزع ملكية هذا العقار التابع للبلدية من طرف شخص معنوي آخر كالولاية والدولة.

المطلب الثاني

الحقوق العينية العقارية

تعرض القانون الجديد رقم 11/91 الذي نظم عملية نزع الملكية في الجزائر إلى الحقوق العينية العقارية في المادة الثانية منه والتي تنص: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية"، والحقوق العقارية هنا هي الحقوق العينية الأصلية والتي نظمها القانون المدني وحددها على سبيل الحصر وهي تنقسم إلى حقوق عينية[3] وهي (حق الملكية، حق الانتفاع، وحق الاستعمال، وحق السكن، وحقوق الإرتفاق)، وحقوق عقارية تبعية المتمثلة في (الرهون، الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي، وحقوق الامتياز)[4]، فهذه الحقوق تعتبر أموالا عقارية

(1) انظر:عزت صديق طونيوس، نزع الملكية للمنفعة العامة-دراسة مقارنة-، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، 1988، ص 120.

(2) انظر: القانون 30/90 الصادر في1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية بخصوص توزيع ملكية الأموال العمومية بين الدولة والولاية والبلدية.

(3) انظر: الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، الكتاب الثالث الحقوق العينية الأصلية، من المواد من 674إلى 881.

(4) انظر: المرجع نفسه، الكتاب الرابع، المواد: من 882 إلى 1001.

طبقا للمادة 684 من القانون المدني الجزائري والتي تنص "يعتبر مالا عقاريا كــل حــق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني علــى عقار".

ولما كانت هذه الحقوق العينية قابلة للانتقال بنفس الطرق التي تكتسب بها الملكيــة، كالعقد والوصية وغيرهما، فإنها تكون كذلك قابلة للاكتساب بالطرق الجبرية كنزع الملكية والاستيلاء، كما يمكن نزع الحقوق العينية العقارية الواردة على عقار دون نــزع ملكيتــه باستثناء حق الارتفاق، إذ يمكن للدولة إنشاء حق الارتفاق على العقارات المملوكة ملكيــة خاصة دون الالتجاء إلى طريق نزع الملكية مثال ذلك شق القنوات مــن أجــل تمريــر الأنابيب للغاز أو صرف المياه حيث تنشئ الدولة في هذه الحالات حق ارتفاق عام.[1]

أما حقوق الارتفاق التي يمكن أن تكون موضوع نزع الملكية فهي لا تتم إلا مع نزع العقار، فحق الارتفاق هو الحق العيني العقاري الوحيد الذي يتطلب إلغاءه أو نزعه مــن طرف الإدارة نزع ملكية العقار، وبعد نزع الملكية الخاصة فإن حقــوق الارتفــاق التــي كانت على العقار تزول[2].

كما أن القانون يمنع جواز ترتيب حق الارتفاق على مال عام إلا إذا كــان ذلــك لا يتنافى مع الغرض الذي خصص من أجله وهو ما نص عليه المشرع الجزائر، في المادة 867 من القانون المدني التي تنص "الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال".

ويمكن القول أن نزع ملكية العقارات يتبعه حتما نزع حق الارتفاق ولا يزول هــذا الحق من على العقار المنزوع إلا إذا كان استعماله يتعارض مع الغرض الذي نزعت من أجله الملكية.

---

(1) Voir : Jean Marie Auby Et Robert Ducos, l'expropriation Régime Juridique Méthode D'évaluation Formulaire, Edition Sirey, Paris,1968, P. 20.

(2) انظر: د/عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني -أسباب كسب الملكية-، المجلــد9، دار إحياء التراث العربي بيروت لبنان، 1968، ص 1301.

المطلب الثالث

المنقــــــولات

القاعدة العامة أن الأملاك المنقولة يمكن للإدارة الحصول عليها بوسـائل القـانون الخاص تماما مثلها مثل الأفراد، وفي حالة الضرورة بواسطة التـسخير[1]، لـذلك فهـي تخرج أصلا أو بطبيعتها عن نطاق موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وهو ما جعل المشرع الجزائري يخرجها من نطاق الأموال المحددة علـى سـبيل الحـصر فـي المادتين 2 و 3 من قانون 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكيـة مـن أجـل المنفعة العامة، وفي المادة 677 من القانون المدني. غير أن موضوع نزع الملكيـة مـن أجل المنفعة العامة توسع ليشمل بعض الحقوق المنقولة على سبيل الاستثناء في فرنـسا، وهي تتعلق باستثناء وحيد يتمثل في إمكانية نزع ملكية بـراءات الاختـراع الموظفـة أو المستخدمة لصالح الدفاع الوطني[2].

وطالما أن مثل هذه الحقوق غير منظمة بالقانون العام أو الخاص لنزع الملكية فـي القانون الوضعي الجزائري وعليه من الضروري وضع نصوص قانونية خاصـة ليكـون الأساس الشرعي للعملية تطبيقا لمبدأ المشروعية كلما طلب الأمر توسـيع مجـال نـزع الملكية إلى نوع معين أو محدد من الحقوق المنقولة[3].

المبحث الرابع

سلطات نزع الملكية للمنفعة العامة

إن نزع الملكية للمنفعة العامة معترف به قديما وحديثا، إنه تصرف مـن تـصرفات السلطة العامة (أي الدولة) وهو ما أدى إلى الاعتراف للدولة وحدها بممارسة هذا الحـق وفقا للشروط المحددة قانونا لأملاك الغير، ولا يثور أي إشكال بشأن تحديد الغيـر، فقـد رأينا في المبحث السابق أن نزع الملكية ينصب على أموال الخواص أيا كـان وضـعهم

---

(1) انظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 104.

(2) Voir : André Homont, OP.CIT., P. 13.

(3) انظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص105.

– للاطلاع أكثر انظر: القانون الصادر في1935/10/30 يستند إلى نزع ملكية بـراءات الاختـراع فـي فرنسا.

القانوني والذين لهم صلة قانونية بالمال المنزوع، وأحيانا ينصب علـى أحـوال الهيئـات والمؤسسات العامة في إطار إعادة التخصيص والتوزيع الأفضل للثروات الوطنية.

غير أنه إذا كانت الدولة وحدها هي صاحبة الحق في إصدار التصرفات القانونيـة الماسة بملكيات الأفراد في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة، فإن التساؤل المطروح فـي هذا المجال هو:

من له الحق في نزع الملكية؟ أي تحديد الجهات الإدارية التي تملك إصدار تصرف نزع الملكية للمنفعة العامة، ومن له حق الاستفادة من نزعها؟

المطلب الأول

الجهات الإدارية التي لها الحق في نزع الملكية للمنفعة العامة

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أصبح الآن اختـصاصا حـصريا للجهـات الإدارية التي يحددها قانون نزع الملكية بشكل حصري وذلك خلافا للوضع السائد قـديما قبل صدور أمر 1958/10/23 بفرنسا[1] حيث كان نزع الملكية في ظله يتم فـي بعـض الحالات بمقتضى تشريعي تطبيقا لنص المادة 77 من إعلان حقوق الإنسان والمواطن في فرنسا وكذلك أحكام القانون المدني الفرنسي.[2]

ويستند هذا التحول أساسا إلى مزايا قانونية، حيث أنه إذا كـان التـصور الأولـي لصيانة الملكية الفردية أدى إلى تبني الوسيلة التشريعية لإعلان المنفعة العامـة كـضمانة للحفاظ على الملكية الفردية من نزوات الإدارة غير المبررة للاعتداء عليهـا فـإن هـذه الرغبة المشروعة برهنت على ثقلها من الناحية العملية، ومن ثم فإن الطموح المستمر في الوصول إلى تبسيط إجراءات نزع الملكية أدى إلى الاستغناء عـن الطريـق التـشريعي لإعلان المنفعة العامة بخصوص مشاريع نزع الملكية للمنفعة العامة، ضـف إلـى ذلـك هاجس تبسيط الإجراءات، فإن الإجراء التشريعي عوض أن يؤدي إلى حمايـة الأفـراد تماشيا مع الهدف من سنه فإنه أصبح يقف في كثير من الأحيان عائقا من الناحية القانونية في وجه المعنيين من أجل طلب مراجعة تصرف نزع الملكية كرغبـة مـشروعة أيـضا

(1) انظر: عزت صديق طونيوس، المرجع السابق، ص 135.
(2) انظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 106.

للمنزوعة ملكيتهم للتحري في مصداقية التصرفات القانونية الماسة بملكياتهم لأن التشريع له حصانة قانونية ضد طلبات المراجعة والتحري في مصداقية التصرفات كقاعدة عامة.

وعليه وجد حلا لهذه الاعتبارات يتمثل في إعفاء المشرع من هذه المهمة واكتفائه بتحديد الجهات الإدارية المختلفة في الدولة التي تملك هذا الحق في التشريع الخاص لنزع الملكية والتي تحقق هذه الرغبة باعتبار أن هذه التصرفات الصادرة من الجهات الإدارية بصفة عامة ذات طبيعة إدارية يجوز الطعن فيها أمام القضاء المختص.(1)

إن القانون القديم(2) في الجزائر يكون قد ميز بوضوح من خلال المادتين 2 و 8 بين المستفيد من نزع الملكية وهي الجماعات المحلية والهيئات العمومية والمؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي أو الثقافي، وبين من يملك الحق في نزع الملكية والذي هو مجموعة وزارية محددة أو الوالي حسب الموقع الجغرافي للأملاك المزمع نزعها.

أما القانون الجديد لنزع الملكية(3) فإنه لم يحدد بنص صريح لا الشخص الذي له الحق في نزع الملكية ولا المستفيد منها، غير أن هذا لا يعتبر تقصيرا أو سهوا من المشرع (رأي خاص) فطبيعة نزع الملكية لا تكون إلا من الدولة وللمصلحة العامة عن طريق تخصيص الأملاك المنزوعة للجماعات والهيئات التي تعمل في إطار تحقيق النفع العام، وبعدم تحديد المشرع للأشخاص المعنية بالنزع والاستفادة يكون قد ترك المجال مفتوحا أمام القضاء ليسلك مسلك القضاء الفرنسي الذي لم يعد يحصر المعنيين بنزع الملكية في أشخاص القانون العام.

غير أن نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93(4) نصت على أن التصريح بالمنفعة العامة لا يكون إلا بقرار وزاري مشترك أو بقرار من الوالي، وهو ما يعني أن الدولة والولاية هما الشخصان المعنويان الوحيدان اللذان لهما الحق في نزع الملكية إذا اعتبرنا أن الشخص الذي يملك حق إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة هو

---

(1) انظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 106.
(2) انظر: الأمر رقم 48/76 المتضمن والمتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
(3) انظر: قانون رقم11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
(4) انظر: المرسوم التنفيذي رقم186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم11/91الصادر في27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

الشخص الذي يملك حق نزع الملكية، وذلك حسب أهمية وموقع المشروع الذي يراد إنجازه، فإذا كان مشروعا وطنيا يعبر عدة ولايات فهو من اختصاص الوزير، أما إذا كان لا يتجاوز حدود ولاية معينة فهو من اختصاص الوالي.

المطلب الثاني

أصحاب الحق في طلب نزع الملكية

نقصد بصاحب الحق في نزع الملكية الشخص المعنوي الذي يعطيه القانون الحق للشروع في مباشرة إجراءات نزع الملكية وتقديم طلب بذلك حسب ما يحدده القانون للسلطة التي تملك حق إصدار التصرفات القانونية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

بالنظر إلى كل من أحكام القانون 11/91 المتضمن قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وأحكام المرسوم التنفيذي المطبق لهذا القانون (المرسوم 186/93) فإنه لا توجد قائمة حصرية للأشخاص الإدارية التي تحوز هذا الحق، وخلافا لتنظيم هذا الموضوع فإن الأمر رقم48/76 يحدد الأشخاص على سبيل الحصر في مادته "2" حيث ينص "يمكن الحصول على العقارات أو الحقوق العينية العقارية الضرورية لتأمين احتياطات المصالح العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية والمؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي أو الثقافي، عن طريق نزع الملكية، وذلك ضمن الشروط المحددة بهذا الأمر".

فإن المادة الثانية من القانون 11/91 لم تتطرق لتحديد الجهات الإدارية التي تملك حق نزع الملكية بصفة مباشرة غير أنها في سياق تحديد شروط اللجوء إلى نزع الملكية تنص على أن نزع الملكية طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية، لا يمكن اللجوء إليها إلا إذا استنفذت جميع الطرق القانونية الأخرى، وتضيف نفس المادة الثانية في فقرتها الثانية أن نزع الملكية "لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن طريق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية" وهو ما يوحي بأن أصحاب الحق في طلب نزع الملكية هي أشخاص القانون العام.

غير أن الإشكال الذي قد يثور في هذا المجال هو هل أن كل الأشـخاص المعنوية العامة الإقليمية منها والمرفقية تتمتع بهذا الحق؟

إن صياغة الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون 11/91 المتضمن قواعد نـزع الملكية من أجل المنفعة العامة تجعل إجراءات نزع الملكية من الممكن متابعتها لإنجاز بعض المشاريع المحددة على سبيل الحصر، وهي المتعلقة أساسا بالتعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط وإنشاء التجهيزات الجماعية والمنشآت والأعمال الكبرى ذات المنفعة العمومية.

وبالنظر إلى أحكام القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير[1]، فإن موضوع التعمير والتهيئة العمرانية هو من اختصاص الدولة وهيئاتها على مستوى الإقليم المتمثلة في الولاية والبلدية وهو ما يتماشى مع خاصية نزع الملكية باعتبارها تشكل مظهرا من مظاهر استعمال صلاحيات السلطة العامة[2].

هذا بالإضافة إلى أن التجهيزات الجماعية والمنشآت والأعمال الكبرى ذات المنفعة العامة تشكل أساسا موضوع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية[3]، حيث يخضع توزيعها بين الدولة والولاية والبلدية للقانون حسب أحكام قانون 30/90 حيث تنص المادة 16 منه "تشمل الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية خصوصا ما يأتي:

- الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج.
- السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها.
- الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها لحركة المرور البحرية.
- الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية أو غير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية.
- الطرق العادية والسريعة وتوابعها.

---

(1) انظر: القانون رقم29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الأحكام المتعلقة بدفع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي والتي تلعب فيها البلدية دورا أساسيا، أحكام الفصل الثالث.

(2) Voir : Jean Marie Auby, Robert Ducos-Ader, J. C. Gonthier, OP.CIT., PP 26-27
انظر: د/صالح فؤاد، المرجع السابق، ص37.

(3) انظر: قانون 30/90المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وزارة العدل التشريعات العقارية، مديرية الشؤون المدنية سنة 1994، ص من 44 إلى 50.

- المنشآت الغنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية.
- الآثار العمومية والمتاحف والأماكن الأثرية.
- الحدائق المهيأة.
- البساتين العمومية
- الأعمال الغنية ومجموعات التحف المصنفة.
- المنشآت الأساسية الثقافية والرياضة.
- المحفوظات الوطنية.
- حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الآيلة إلى الأملاك العمومية.
- المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام.
- المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا وبحرا وجوا.

كما تنص المادة "13" من أحكام القانون السابق ذكره "يخضع توزيع الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة والأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية والأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية، وكذا تسييرها من قبل مختلف الجماعات العمومية لمبادئ وقواعد وضعها وتخصيصها وتصنيفها طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها".

وعليه وانطلاقا من كل هذه الأحكام القانونية الوضعية يتبين أن الحق في طلب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وفقا للقانون ينحصر في الأشخاص العامة الإقليمية المحددة على سبيل الحصر في القانون الجزائري وهي الدولة والولاية والبلدية.

المطلب الثالث

المستفيدون من نزع الملكية

نصت المادة "2" من المرسوم التنفيذي [1] على ما يجب أن يتكون منه ملف الاستفادة من نزع الملكية والذي يشمل ما يلي:

1- تصريحا يوضح الهدف من العملية، وينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك.

2- مخططا للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها.

3- تقريرا بيانيا للعملية وإطار التمويل.

إن هذا المرسوم لم يحدد الأشخاص القانونية التي يمكن أن تستفيد من نزع الملكية على خلاف قانون 48/76 الذي حددها في المادة "2".

غير أن التفرقة بين صاحب الحق في نزع الملكية والمستفيد منها قد أصبحت غير واضحة، حيث أن كلا من الفقه والقضاء الفرنسي أقر بجواز حق نزع الملكية من طرف الجماعات المحلية والمؤسسات العامة وأخيرا الخواص[2].

ويرجع هذا الاندماج بين فكرتي صاحب الحق والمستفيد منه إلى مبدأ المنفعة العامة، فما دامت هذه الجماعات المحلية والمؤسسات العامة والخواص في بعض الأحيان يهدفون إلى تحقيق المنفعة العامة فإنه يعترف لهم بامتيازات السلطة العامة المستمدة من سلطة الدولة ويزودهم بالوسائل الاستثنائية غير المألوفة في القانون الخاص لتحقيق هذه المنفعة ومن ثم فإن لهذه الجماعات الحق في طلب نزع الملكية، وتجمع بين حق الطلب وحق الاستفادة.

ولم تعد الإجراءات التي تمارسها الجماعة الوزارية أو الوالي إلا مسألة شكلية، فنحن نرى أن القانون عندما حصر ممارسة إجراءات نزع الملكية في جماعة معينة لم يقصد حرمان الأشخاص المعنوية العامة من حقها في نزع الملكية، إذ أن هذه الجماعات هي التي تسهر على تنفيذ السياسة العامة وهي المعنية الأولى بفكرة النفع العام.

---

(1) انظر: المرسوم التنفيذي رقم: 186/93، المرجع السابق.

(2) Voir : Alain Letarnec, Manuel De L'expropriation Libraire Dalloz, Paris,1960 P.22.
انظر: د/محمد عاطف البنا، مبادئ القانون الإداري، الأحوال العامة والوظيفة العامة، دار الفكر العربي، القاهرة، الطبعة 1، 1983، ص 78.

وكما سبق القول فإن امتداد هذا الحق من الدولة إلى المؤسسات العامة جاء تدريجيا مع تطور الفقه والقضاء في تفسير وتطوير فكرة النفع العام وهذا ما هو واقع في فرنسا، في حين تفتقر أحكام القضاء الجزائري لحد الآن تطبيق لهذه الفكرة.

وعليه سنستعرض بإيجاز المؤسسات العامة التي هي أصلا مستفيدة من نزع الملكية ثم أصبح لها الحق في النزع وسنتطرق أيضا إلى تطور هذا الحق ووصوله إلى المتعاملين الخواص:

أ- **المؤسسات العامة:** ظلت المؤسسات العامة في فرنسا فترة من الزمن تلتجئ لنزع الملكية إلى الدولة، غير أن القضاء الفرنسي تجاوز ذلك فأعطى الحق للمؤسسات العامة في نزع الملكية معتمدا في ذلك على المعيار العضوي أي باعتبارهم أشخاصا معنوية عامة وبغض النظر عن النشاط الممارس من طرف هذه المؤسسات.[1]

إن عدم تحديد القانون الجديد للمؤسسات والهيئات العمومية المستفيدة من نزع الملكية يكون قد رد لفكرة المنفعة العامة اعتبارها فلم يربطها بنمط اقتصادي أو سياسي معين، ويكون قد فتح المجال أمام القضاء ليعترف للمؤسسات العامة والخاصة بحق استعمال امتيازات السلطة العامة عندما يتعلق الأمر بتحقيق مشروع ذو منفعة عمومية.

ب- **الخواص:** سبق أن قلنا أن نزع الملكية أصبح وسيلة تستخدمها الدولة في سياستها التدخلية متوخية في ذلك المنفعة العامة، كما أن دور الخواص قد تطور ووصل إلى حد تعهد المرافق بالتسيير عن طريق عقود الامتياز[2]، ولم يعد هناك مانع من إعطاء حق نزع الملكية للخواص ليس لفائدتهم الخاصة وإنما هي لفائدة المشاريع والمرافق التي يتولون إدارتها شأنهم في ذلك كشأن المؤسسات العامة والهيئات المحلية، فوسائل القانون العام لم تعد مقتصرة على المرافق العامة بل أنها امتدت خارج نطاق المرافق العامة لتنطبق على المشروعات الخاصة ذات النفع العام[3] وقد اكتملت فكرة إعطاء هذا الحق للخواص بعد أن مرت بثلاث مراحل وهي:

---

(1) Voir : André Homont, OP.CIT, P. 15.
(2) Voir : J-M Auby Et R. Ducos-Ader, 4ème Edition, OP.CIT, P. 51
(3) انظر: د/صالح فؤاد، المرجع السابق، ص 34.

المرحلة الأولى: كان الخواص الذين يشاركون في تسيير المرافق العامة هم وحدهم الذين يتمتعون بالحق في طلب نزع الملكية وكانت الأملاك تنزع باسم السلطة الوصية ولمصلحتهم وكان يشترط لذلك تدخل السلطة العامة والسماح لهم بذلك.

المرحلة الثانية: لقد أعطى القانون الحق للإدارة في أن تتخلى عن الأملاك العقارية المنزوعة مباشرة للخواص أصحاب عقود الامتياز بدون أي شكليات على أن لا يقل ثمن البيع (التنازل) عن ثمن الشراء أي قيمة التعويض الذي تدفعه الإدارة إلى المتنازلين علاوة على المصاريف التي أنفقتها الإدارة حتى حيازة العقار المنزوع.

المرحلة الثالثة: في هذه المرحلة اكتمل التطور وأصبح الخواص أصحاب حق في نزع الملكية (أو الأملاك) التي تدعو لها المنفعة العامة التي يتولون تحقيقها بأنفسهم بسبب عقود الامتياز، وفي هذا المجال استفادت من ذلك عمليا في فرنسا عدة شركات فرنسية ذات اقتصاد مختلط[1]، غير أن ذلك لا يتم بصفة مستقلة تماما عن الإدارة الوصية بل إن القانون ترك للوزارة صلاحيات تنظيم ذلك عن طريق المناشير ومن ذلك المنشور رقم 73/94 الصادر في 16 ماي 1973 والصادر عن وزير التهيئة العمرانية والذي وضع فيه حدود نزع الملكية من طرف الخواص[2].

بينما ظل القضاء الجزائري في تطبيقه لقانون 1976 يميز بين من له حق نزع الملكية وحق الاستفادة منها، ففي القرار الصادر عن المجلس الأعلى[3] بتاريخ 1984/12/29 أبطل القرار الصادر عن والي ولاية تيزي وزو بنزع ملكية عقار لفائدة المجلس الشعبي البلدي لذراع الميزان بن خدة وقد علل قضاءه بما يلي:

- حيث أن المادة الأولى من الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 1976/05/25 تنص على أن حق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تعود للأشخاص العامة المعنوية ومختلف الهيئات في إطار إنجاز عملية معينة طبقا لما هو محدد في مهامها، فإن هذه الطريقة في اكتساب العقارات أو الحقوق العينية العقارية لا تستخدم إلا في فائدة الهيئات القانونية الآنفة الذكر وليس لصالح هيئات المداولة بها.

---

(1) Voir : Alain Letarnec, OP.CIT., P. 22.
(2) Voir : André Homont, OP.CIT., P.17.
(3) انظر: قرار المجلس الأعلى رقم 37404 الصادر بتاريخ 1984/12/29، المجلة القضائية، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا العدد الأول سنة 1990، ص 206.

- حيث يستخلص مما سبق أن والي تيزي وزو الذي أصدر القرار المطعون فيه قد أخطأ عندما نص على أن المستفيد من جراء نزع الملكية هو المجلس الشعبي البلدي بذراع بن خدة.

من خلال هذا يتضح لنا أن المجلس الأعلى كان حريصا على إعطاء حق الاستفادة للبلدية ككيان قانوني وليس للمجلس الشعبي البلدي الذي هو هيئة تداولية، حيث أبطل القرار لهذا السبب.

ويعتبر موقف القضاء هنا تبنيا للقانون الإداري من الزاوية العضوية وليس من زاويته الوظيفية. فالقانون الإداري من زاويته الوظيفية يتسع لكافة القواعد المنظمة للوظيفة الإدارية أيا كان القائم بها حتى وإن كان أحد أشخاص القانون الخاص(1).

---

(1) انظر: د/صالح فؤاد، المرجع السابق، ص 29.

الفصل الثاني: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة

المبحث الأول: إجراءات إثبات المنفعة العامة

المبحث الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العمومية

المبحث الثالث: قرار القابلية للتنازل

المبحث الرابع: قرار نزع الملكية

الفصــل الثانــي

إجــراءات نــزع الملكيــة للمنفعــة العامــة

بعد أن تطرقنا للمبادئ العامة لنزع الملكية للمنفعــة العامــة فــي الفــصل الأول، والأسباب الشرعية والأسس النظرية والعملية التي يرتكــز عليهــا ومراحــل تطورهــا، سنحاول في هذا الفصل الوقوف على مدى انعكاس هذه المبادئ وتلك الأسس على التنظيم الفني لإجراءات نزع الملكية.

سبق وأن قلنا بأن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي عملية قانونيــة شــكلية، حيث أن هذه الخاصية ذات أهمية مزدوجة مما يجعل الإدارة تخضع في ممارستها لنــزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلى اتباع إجراءات دقيقة ومحددة طبقا للتــشريع المعمــول به، أي أن سلطتها من حيث المبدأ هي سلطة مقيدة في هذا المجال.

ونتيجة لهذه الشكلية التي تميز نزع الملكية للمنفعة العامة يصبح الأفراد يتمتعون في ظلها بأكثر الضمانات مقارنة مع الأشكال الأخرى لمساس الإدارة بالملكية.

إن هذه الشكلية تقتضيها طبيعة موضوع نزع الملكية والعملية التي تتميز بها لكونها ذات علاقة بالمساس بحقوق الأفراد المحمية دستوريا وتشريعيا. لكن ماذا نعني بإجراءات نزع الملكية؟

إن الإجراءات في نطاق نزع الملكية للمنفعة العامة نعني بها الشكليات التــي يجــب على الإدارة اتباعها للوصول إلى نقل الملكية من الذمة المالية لصاحبها إلى ذمــة نــازع الملكية بهدف تحقيق منفعة عامة، أو جميع الــصلاحيات الممنوحــة للجهــات الإداريــة المعترف لها بحق نزع الملكية قانونا من أجل مباشرة نزع الملكية وفق الطرق والمنــاهج التي يحددها القانون.

وبالنظر إلى أحكام القانون الجزائري الذي ينظم هــذا الموضــوع فــإن الإدارة إذا أرادت انجاز عملية من العمليات المحققة للمنفعة العامة تتطلب المساس بملكيــة الأفــراد بصفة دائمة أي في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، يجب عليها اتباع خطــوات يحددها القانون مسبقا.

هذه الإجراءات تتميز من حيث المبدأ بأنها إجراءات تمتاز بالشفافية حيث تستدعي إشراك الجمهور الواسع في ذلك بغية التأكد من أن هذه العملية تتوفر على طابع المنفعة العامة، وأن الإدارة لا يمكنها الوصول إلى تحقيق هذا الهدف إلا عن طريق نزع الملكية، وبعد ثبوت هذه المنفعة العامة وجب عليها القيام بحصر الأملاك وأصحاب الحقوق العينية المعنيين بالعملية حصرا دقيقا من أجل الإسراع في تعويضهم عما أصابهم من ضرر بسبب هذا النزاع، وفي مرحلة أخيرة تعمل الإدارة على نقل الملكية من ذمة صاحبها إلى نازع الملكية إذا ما توفرت الشروط المنصوص عليها قانونا.

إن نزع الملكية يمر بإجراءات تبدأ بإثبات المنفعة العامة لتنتهي بقرار نزع الملكية ونقلها لذمة الإدارة.

ونتناول فيما يلي إجراءات إثبات المنفعة العامة ثم قرار التصريح بالمنفعة العامة وكذا قرار القابلية للتنازل وأخيرا قرار نزع الملكية.

المبحث الأول

إجراءات إثبات المنفعة العامة

تنص المادة "2" من قانون 11/91 لنزع الملكية، على أن نزع الملكية للمنفعة العامة طريقة استثنائية لا يتم اللجوء إليها إلا بعد استنفاذ الطرق المقررة قانونا لتخصيص قطعة (أرض) لإنجاز مشروع عمومي.

كما تنص نفس المادة في فقرتها الثانية "لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية كالتعمير والتخطيط والتهيئة العمرانية تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة"، وإذا كانت عكس ذلك فهي مخالفة للقانون كما هو واضح في الملحق رقم[1].

لذلك سمح المشرع للإدارة باقتناء ما تحتاجه من عقارات لتنفيذ مشاريعها ذات المنفعة العامة.

كما نصت المادة "2" من المرسوم التنفيذي رقم 186/93[(1)] على أن يقوم المستفيد من طلب نزع الملكية بتقديم تقرير يبرز فيه أن محاولاته للبحث عن العقارات لاقتنائها لم

---

(1) انظر: نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في27 يوليو 1993، المتضمن تحديد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91.

تأت بنتيجة (أي سلبية) عن طريق الاقتناء بالتراضي، هذا التقرير هو أول وثيقة في ملف الاستفادة.

يضاف إلى ذلك تصريح يحدد الهدف من العملية التي لا يجب أن تخرج عن إطـــار التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط المرتبط بذلك، وكذلك مخططا عن الأشغال من حيث موقعها وأهميتها وتقريرا آخر عن تمويل المشروع الذي يراد إنجازه والذي يتطلب ملكـــا عقاريا لإنجازه.[1]

يرسل هذا الملف إلى الوالي المختص الذي يمكنـــه أن يطلـــب جميـــع المعلومـــات والوثائق التي يراها مفيدة في دراسة الملف، فإذا كان ملف طلب المستفيد من نزع الملكية مستوفيا للشروط السابقة الذكر قام الوالي بإصدار قرارا لتعيين لجنة تحقيق لإثبات مـــدى فعالية المنفعة العمومية، ويسمى هذا التحقيق بالتحقيق الإداري المسبق، فقرار الوالي يعتبر قرارا مزدوجا بفتح تحقيق وتعيين لجنة تحقيق تتكون من ثلاثة أشخاص يعينون من بـــين الموجودين في القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعـــة العامة كما هو مبين في الملحق رقم [2][2]، بقرار من وزير الداخلية والجماعات المحليـــة استنادا إلى القوائم التي تعدها كل ولاية تضم من ستة (06) أعضاء إلى اثني عشرة (12) عضوا[3].

المطلـــب الأول

قـــرار التحقيـــق الإداري المسبق

يمر نزع الملكية بعدة مراحل منها المرحلة التحضيرية والتي تتمثل في البحث عن المكان الأصلح لتنفيذ المشروع، لذلك نصت المادة السادسة من القانون رقم 11/91 على قرار التحقيق الإداري المسبق، وكما نصت المادة السادسة أيضا من المرســـوم التنفيـــذي

(1) انظر: نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 السابق المتضمن كيفية تطبيق القانون رقم11/91
(2) انظر: الملحق رقم(2)، قرار مؤرخ في 08 يناير 2005 الذي يبحدد القائمة الوطنية للأشخاص المـــؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق. الجديدة الرسمية، عدد 14 بتاريخ 23 فبراير سنة 2005.
(3) انظر: المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 السابق والمادة 5 من القانون رقم 11/91 السابق.

186/93 على ما يجب أن يتضمنه القرار.[1]

ولا يختلف التشريعان الفرنسي والجزائري في هذا الصدد، فالمرسوم الفرنسي رقم 701/59 حدد شروط سير التحقيق، وبتفحص الإجراءات الواردة في هذا يمكننا القول أن المشرع الجزائري قد سار على نهج المشرع الفرنسي في ذلك.

إن إجراءات فتح التحقيق الإداري المسبق في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة تبدأ بعد صدور قرار فتح التحقيق الإداري المسبق من طرف الجهة الإدارية المختصة، على أن يتضمن هذا القرار بيانات محددة في القانون والتي نصت عليها المادة السادسة المذكورة آنفا.

الفرع الأول

الجهة المختصة بإصدار قرار فتح التحقيق المسبق وطبيعته القانونية

أولا: الجهة المختصة بإصدار قرار فتح التحقيق: يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي حسب ما نصت عليه أحكام المادة السادسة من المرسوم التنفيذي المشار إليه آنفا، وبالنظر إلى صياغة هذه المادة، فإن قرار فتح التحقيق المسبق يصدر في كل الأحوال بقرار من الوالي، وذلك بغض النظر عن طبيعة الأشغال المزمع إنجازها وموقعها الجغرافي وهو ما يتعارض من الناحية المبدئية مع أحكام المادة "10" من نفس المرسوم التي توزع الاختصاص في إصدار قرار إعلان المنفعة العمومية بين:

-القرار الولائي بالنسبة لقرارات نزع الملكية التي تعني ممتلكات وحقوق عينية عقارية واقعة في تراب ولاية واحدة.

- القرار الوزاري لقرارات نزع الملكية التي تعني ممتلكات وحقوق عينية عقارية واقعة في تراب ولايتين أو أكثر.

---

(1) انظر: نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 186/93 "يفتح التحقيق المسبق بقرار الوالي يذكر فيه وجوبا ما يأتي:

- الهدف من التحقيق.
- تاريخ بدء التحقيق وانتهائه.
- تشكيلة اللجنة (الاسم واللقب والصفة).
- كيفيات عمل اللجنة
- الهدف المبين من العملية.
- مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها وموقعها...".

وطالما أن قرار فتح التحقيق المسبق يشكل حلقة أولية من حلقات قرار الإعلان عن المنفعة العامة أي يشكل جزءا من هذا القرار فإن الاختصاص بإصداره يعود من الناحية القانونية إلى الجهة الإدارية التي تملك إصدار التصرف القانوني.

إن الوالي يستند في ممارسته لهذا الاختصاص وفقا لأحكام المادة 44 المتضمنة الأحكام المختلفة في الفصل الثامن والأخير للمرسوم 186/93 التي تسحب الاختصاص فيما يتعلق بإصدار قرار فتح التحقيق المسبق من الجهات الإدارية المركزية وتسنده بصفة حصرية إلى الوالي، حيث تنص هذه المادة "إذا كانت الأشغال مما يجب إنجازه على تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 3 من هذا المرسوم إلى كل وال مختص إقليميا يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية المذكورة أعلاه، دون المساس مع ذلك بأحكام المادتين 10و11 من هذا المرسوم".

ثانيا: الطبيعة القانونية لقرار فتح التحقيق المسبق: فالتحقيق يشرع فيه بقرار من الوالي في حدود اختصاصه حيث يعين رئيسا للجنة التحقيق من القائمة المعدة سلفا لهذا الغرض، وقد استقر القضاء الفرنسي على أن قرار تعيين لجنة التحقيق أو قرار إعلان فتح التحقيق المسبق تعتبر إجراءات تمهيدية غير قابلة للطعن فيها أمام القضاء[1]، ويرجع ذلك إلى أن هذا القرار لا يمس بحقوق المعنيين بنـزع الملكيـة، غيـر أن تجـاوز لجنـة التحقيـق لصلاحياتها وعدم استيفاء التحقيق كافة الإجراءات المحددة قانونا يؤدي إلى إلغـاء هـذا الإجراء وإعادة التحقيق من جديد وهو ما استقر عليه قضاء النقض المدني الفرنـسي[2]، وكذا نفس الأحكام معمول بها في النظام الجزائري لأن عملية التحقيق لا تمـس أي حـق للمالك.

(1) Voir : Jean-Marie Auby, Robert Ducos-Ader, OP.CIT., P. 62.
(2) Voir : André Homont, OP.CIT, P. 34.

الفرع الثاني

مضمون قرار فتح التحقيق المسبق

إن قرار فتح التحقيق المسبق الصادر عن الوالي هو قرار مسبب تحدد فيه النصوص والبيانات الأساسية التي يجب أن يتضمنها، ويذكر فيه وجوبا عدة نقاط محددة على سبيل الحصر في نص المادة "6" من المرسوم 186/93 وهي:

- يجب أن يحدد القرار الهدف من التحقيق.
- تحديد تاريخ بدء التحقيق وانتهائه.
- تحديد أسماء وألقاب وصفات أعضاء اللجنة المشكلة للتحقيق.
- تحديد كيفيات عمل اللجنة (أوقات استقبال الجمهور وأماكن استقباله، ودفاتر تسجيل الشكاوي، وطرق استشارة ملف التحقيق وطرق الاطلاع على ملف التحقيق.(1)
- تحديد الهدف المبين من العملية.
- يجب أن يرفق قرار فتح التحقيق المسبق بمخطط للوضعية لتحديد موقع الأشغال المزمع إنجازها وطبيعتها.

ولقد نصت المادة "5" من القانون 11/91 على أن "القيام بالتحقيق المسبق من اختصاص لجنة تتكون من 03 أشخاص من بين الموجودين في قائمة وطنية تعد سنويا حسب كيفيات تحدد بطرق تنظيمية وضمن شروط يحددها القانون.(2)

وتدعيما لدورهم الحيادي حرص المشرع الجزائري على عدم وجود أية علاقة بالجهة الإدارية نازعة الملكية أو مع المنزوع ملكيتهم.(3)

وبالنظر إلى المادة "3" من المرسوم 186/93 فإن الوالي وبعد دراسته للملف المقدم من طرف المستفيدين من عملية نزع الملكية وبغرض إثبات المنفعة العمومية للمشروع يقوم بتعيين لجنة تحقيق تتكون من 03 أشخاص يكون أحدهم رئيسا لها.

هؤلاء المحققين وبالنظر إلى المادة "4"من المرسوم 186/93 يختارهم الوالي من بين:

---

(1) انظر: المادة "6" من المرسوم التنفيذي السابق، حيث استعملت مصطلح طرق استشارة ملف التحقيق وهو ترجمة للمصطلح بالفرنسية Consultation والمقصود بها الاطلاع.

(2) انظر: الملحقين [3] و[4].

(3) انظر: المادة 5 الفقرة 2 من القانون 11/91.



- القوائم التي تضعها سنويا كل ولاية في هذا المجال والتي تضم من 06 إلى 12 شخصا يختارون من بين قدماء القضاة، أو الموظفين، أو قدماء الموظفين المعينين على الأقل في الصنف 13 من القانون الأساسي العام للوظيف العمومي.

- من أشخاص خارج هذه القوائم بالنظر إلى خبرتهم وكفاءتهم في سير التحقيقات.

كما أولى المشرع الجزائري أيضا أهمية خاصة للمواعيد في عمل لجنة التحقيق، إذ تنص المادة على أن عدم تحديد تاريخ فتح التحقيق وتاريخ إنهائه يقع تحت طائلة البطلان، لقد نصت الفقرة الثانية للمادة "6" للمرسوم التنفيذي على تحديد -بصيغة الأمر- مدة 15 يوما لنشر قرار التحقيق الإداري المسبق وقبل الشروع في التحقيق، ومدة 15 يوما أخرى لتقديم تقريرها إلى الوالي ابتداء من تاريخ انتهاء التحقيق، ويتم نشره أي نشر القرار الإداري للتحقيق المسبق في آن واحد عن طريق:

- نشره في يوميتين وطنيتين.
- نشره بمركز البلدية أو البلديات المعنية (الملصقات الحائطية).
- كما ينشر ويدون في مجموعة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية، وهذا ليتمكن أصحاب الأراضي والحقوق من المخاصمة القضائية.

المطلب الثاني

سيــر التحقيــــق المسبـــــق

تتحكم في سير التحقيق الأولي شروط تتعلق بالمكان والزمان وشروط تتعلق بكيفيات سير التحقيق.

الفرع الأول

الشروط المتعلقة بمكان وزمان إجراء التحقيق

أولا: مكان سير وفتح التحقيق: يقصد بمكان فتح التحقيق تحديد الجهة أو المكان الذي يمكن فيه للجمهور الاطلاع على ملف التحقيق لتدوين ملاحظاته على مستوى الدفتر الخاص بالتحقيق الموضوع خصيصا لهذا الغرض.

بالنظر إلى المادة "8" فقرة "2" من المرسوم 186/93 فإنه "يمكن اللجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية أو في أي مكان

عمومي آخر يحدده قرار فتح التحقيق المنصوص عليه في المادة "6" منه"، من خلال هذه المادة يتضح أن الوالي يتمتع بسلطة تقديرية في تحديد مكان إجراء التحقيق، في حين أنه ولاعتبارات[1] تتعلق بالفعالية والديمقراطية كان من الأنسب إلزام الوالي بفتح التحقيق في المكان الأكثر تناسبا ومردودية مع المشروع المراد إنجازه.

فإذا كان المشروع سينجز فوق إقليم بلدية محددة كان لا بد من الإشارة في صلب النص على إجبارية القيام بالتحقيق في مقر البلدية المعنية.

ونفس الشيء بالنسبة للمشاريع التي تعني أكثر من بلدية التي كان يمكن إلزام الجهة الإدارية نازعة الملكية بأن تضع مثلا –نسخة مطابقة للأصل– لملف التحقيق في مقرات هذه البلديات كلها، مع النص أيضا على وضع ملفات التحقيق في نفس الوقت في جهات أخرى كمقرات الدوائر مثلا، وكذا بالنسبة للولايات، فطالما أن التحقيق يهدف إلى تقديم معلومات وافية عن المشروع المراد إنجازه للجمهور فإنه يجب تسهيل عملية الحصول على هذه المعلومات إلى أبعد الحدود لتسهيل سير التحقيق على المعنيين به.

ثانيا: زمن إجراء التحقيق: يثير زمن إجراء التحقيق الميعاد المحدد لإجراء هذا التحقيق من جهة وساعات وأيام إجرائه من جهة أخرى.

- **الميعاد المحدد لإجراء التحقيق:** مدة إجراء التحقيق محددة في قرار فتح التحقيق، حيث تنص المادة "6" الفقرة الثانية من المرسوم السالف الذكر على أنه "يحدد تاريخ بدأ التحقيق وتاريخ انتهائه".

لذلك فإن الأمر يعود للوالي في تحديد النطاق الزمني الذي يتم فيه التحقيق وهذا ما تؤكده المادة "8" من نفس المرسوم المذكور آنفا.

إن ترك ميعاد إجراء التحقيق مفتوحا للسلطة التقديرية للوالي قد يؤدي إلى المساس بمصداقية العملية لذلك فإن أمر تحديدها بمدة زمنية معينة (من – إلى) أمر مستوجب يعطيه طابع الجدية على زمن أو ميعاد إجراء التحقيق.

- **ساعات وأيام إجراء التحقيق:** إن ساعات أو زمن إجراء التحقيق يخضع لأوقات عمل هذه الإدارات كما ينظمها القانون خلال أيام الأسبوع على الأقل، إلا أنه كان يمكن النص

---

(1) انظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص، 276.

في قرار إعلان التحقيق على ساعات عمل إضافية تخص العطل الرسمية والأعياد والمناسبات إذا ما تطلبت ظروف التحقيق ذلك.

إذن فملف التحقيق يوضع تحت المسؤولية المباشرة للرئيس الإداري للجهة الإدارية التي وضع على مستواها ملف التحقيق (رئيس البلدية على مستوى بلديته، رئيس الدائرة، والوالي...الخ)، حتى يتسنى لأي شخص أن يطلب الاطلاع على هذا الملف في أي وقت في الميعاد المحدد لإجراء التحقيق في حدود أيام وساعات عمل الإدارة الموضوع بها ملف التحقيق.

الفرع الثاني

الشروط المتعلقة بكيفيات سير التحقيق

ونقصد بها الكيفيات العملية لإجراء التحقيق وتتمثل في دفتر التحقيق وكيفيات تقديم الملاحظات، وسنتناولها بالدراسة على النحو التالي:

أولا: دفتر التحقيق: يتضمن ملف التحقيق دفترا مرقما وموقعا من طرف الوالي أو ممثله تسجل فيه التظلمات، أو الملاحظات التي يقدمها الجمهور بخصوص المنفعة العمومية للمشروع المراد إنجازه، وهذا طبقا للفقرة الثانية من نص المادة "7" من المرسوم التنفيذي (186/93).

ثانيا: كيفيات عمل لجنة التحقيق: ويتعلق الأمر بكيفية تدوين ملاحظات الجمهور في كل المواضيع الحساسة التي لها صلة مباشرة بمصداقية التحقيق، فالجمهور له الحق في مقابلة أعضاء لجنة التحقيق، وبمدى إلزامية الآراء المقدمة من طرف الجمهور في الصياغة النهائية لتقرير اللجنة، وبالأثر القانوني المترتب عن الرأي المقدم من طرف اللجنة على مسار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

ففي هذا المجال لم يتطرق لا القانون المحدد لقواعد نزع الملكية11/91، ولا المرسوم التنفيذي 186/93، ولا حتى الأعمال الداخلية المنظمة للإدارة (كالمنشور الوزاري المشترك رقم 007 الصادر في1994/05/11[1] المتعلق بنزع الملكية للمنفعة

(1) انظر: المشور الوزاري المشترك رقم007 بتاريخ 1994/05/11 الصادر من وزارة الداخلية والجماعات المحلية – المديرية العامة للحريات العامة والشؤون القانونية– مديرية التقنيين العام والمنازعات –المديرية الفرعية لحالة الأشخاص والأملاك وتنقلهم.

العامة، ولا المنشور الوزاري المشترك رقم57 الصادر في1993/01/26[1] إلى الكيفيات العملية التي يتم وفقها تدوين ملاحظات الجمهور.

وعليه يجب تدوين كل الاقتراحات والملاحظات المقدمة من الجمهور سواء كانت في شكل اقتراحات كتابية، أو ترسل عن طريق المراسلات إلى اللجنة والتي بدورها تتكلف بتدوينها على مستوى دفتر التحقيق، كما لو قدمت حتى شفويا للجنة أثناء استقبالها للمعنيين حيث تكلف هذه الأخيرة بتدوينها على مستوى الدفتر.

ومن ثم وجب قبول كل الملاحظات التي أبداها الجمهور والمتعلقة بالمنفعة العامة للمشروع.

كما أنه يمكن في إطار تحسين وتثمين دور لجنة التحقيق النص على إمكانية تسيير التحقيق بطريقة تسمح للجمهور بمعرفة كاملة للمشروع، كما يمكن لها:

- زيارة الأمكنة بعد إعلام الملاك والشاغلين الأصليين.

- استدعائها أي شخص ترى في سماعه مصلحة أكيدة للمشروع مع استدعائها لصاحب المشروع والإدارات المعنية.

- تنظيم اجتماعات عامة بحضور صاحب المشروع بعد موافقة الإدارة.

- إمكانية طلبها من صاحب المشروع تقديم أية وثيقة ترى فيها اللجنة فائدة أكيدة لإعلام الجمهور، وإذا امتنع عن ذلك وجب على اللجنة إدراج هذا الرفض في الملف.

وبانتهاء لجنة التحقيق من وضع تقريرها الخاص بمدى ثبوت المنفعة العامة في الميعاد المحدد لذلك وهو15 يوما من غلق ملف التحقيق، يرسل ملف هذا الأخير كاملا مع تقرير اللجنة إلى السلطة الإدارية المختصة التي صدر عنها قرار تعيين اللجنة، كما عليها أن تبلغ نسخة من نتائج التحقيق هذه وجوبا إلى الأشخاص المعنيين بها بناءا على طلب خاص منهم.[2]

---

(1) انظر:المنشور الوزاري المشترك رقم57 بتاريخ 1993/01/26 الموجه إلى السادة الولاة.

(2) انظر: المادة 9 من القانون 11/91، وكذا المادة 9 من المرسوم 186/93.



المبحث الثاني

قرار التصريح بالمنفعة العمومية

يشكل قرار إعلان المنفعة العامة حلقة أساسية من إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، بمجرد انتهاء إجراءات التحقيق المسبق حسب الكيفية المبينة في المبحث السابق، يرسل ملف التحقيق مع كل المعلومات الإستنتاجية للجنة التحقيق المسبق إلى الجهة الإدارية المختصة لكي تعلن هذه الأخيرة عن ثبوت المنفعة العامة بصفة رسمية.

فهذا القرار الذي تعاين بموجبه المنفعة العامة للعملية الإدارية التي يراد إنجازها، أو هو إفصاح الإدارة عن تقديرها لوجود منفعة عامة للعملية التي يراد إنجازها، وقد حددت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 الجهة المختصة بإصدار هذا القرار في حالتين:

1-إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزعها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات فإن التصريح بالمنفعة العامة يتم بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية.

2- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية واقعة في تراب ولاية واحدة فيتم التصريح بالمنفعة العامة بقرار من الوالي.

أما في القانون الفرنسي فإن الأمر يختلف بين ثلاث حالات طبقا للمادة "2" من أمر 23 أكتوبر 1958:(1)

1- يتم التصريح بالمنفعة العامة بمرسوم من مجلس الوزراء بالنسبة للعمليات ذات الأهمية الخاصة والمحددة بموجب مرسوم وكذلك كل العمليات التي يتبين منها الرأي غير الموافق لمحافظ التحقيق.

2- يتم التصريح بالمنفعة العامة بقرار من الوزير عندما يتعلق بعمليات لفائدة الدولة والمؤسسات العامة الوطنية. كالمصالح التابعة للدولة والشركات المؤسسة في مقاطعات ما وراء البحار (المستعمرات) والجماعات المحلية عندما تكون الأموال المزمع نزعها تقع في عدة مقاطعات أو خارج المقاطعة مقر الإدارة نازعة الملكية.

---

(1) انظر: المرحلة الأولى التي مرت بها الجزائر قبل الاستقلال وبعده حيث كان يطبق على نزع الملكية الأمر المؤرخ في 1958/10/23 المتضمن الملكية ص هـ من مقدمة هذا البحث.

3- يتم التصريح بالمنفعة العامة بقرار من رئيس المقاطعة (الوالي)[1] بالنسبة للعمليات الأخرى.

ويعتبر الاختصاص في إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة في فرنسا من النظام العام[2]، وهو في ذاته لا يغير من المراكز القانونية للمالكين والمنتفعين بالأموال المزمع نزعها، كما أن الإدارة غير ملزمة بنزع الملكية بعد التصريح بالمنفعة العامة غير أنها ملزمة بتضمين قرار التصريح بالمنفعة العمومية مجموعة بيانات وذلك تحت طائلة البطلان هذه البيانات حددتها المادة 10 من قانون 11/91 وهي:

- أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه.
- مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها.
- مشتملات الأشغال المزمع القيام بها.
- تقرير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.

كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن أن يتجاوز هذا الأجل 4 سنوات، ويمكن تجديده مرة واحدة بنفس المادة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية.

أما القانون الفرنسي فالوضع يختلف، فإذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية صادرا بمرسوم عن مجلس الوزراء فإن المدة تبقى مفتوحة أمام رئيس المجلس، أما إذا كان قرار التصريح صادرا بقرار وزاري أو ولائي فإن مدة إنجاز نزع الملكية هي 5 سنوات في الأحوال العادية و 10 سنوات في الأحوال التي يكون الغرض فيها من نزع الملكية هو إنجاز مشاريع تهيئة عمرانية مصادق عليها، ومدة 5 سنوات يمكن أن تجدد مرة واحدة بقرار من نفس الطبيعة دون الحاجة لتحقيق جديد، وأي تحديد بعد ذلك لا يمكن أن يتم إلا بمرسوم.[3]

أما في حالة فوات مدة إنجاز نزع الملكية فيترتب عليه جزاء قانوني، ففي هذا المجال يذهب الفقه الفرنسي إلى أن فوات المدة يؤدي إلى انتهاء شرعية قرار التصريح

---

(1) Voir : René Chapus, Le Droit Administratif Generel, tome 2, 8ème Edition, Paris, 1995, P. 645.

(2) Voir: André Homont, OP.CIT., P. 40.

(3) Voir : Alain Letarnec, OP.CIT., P. 23.

بالمنفعة العامة، غير أن القضاء الفرنسي وقف موقفا آخر واعتبر أن إصدار قرار جديد يرتب الآثار القانونية الكاملة، وحتى هذا الموقف فهو مختلف فيه ما بين مجلس الدولة الفرنسي وبعض المحاكم الإدارية.(1)

وتجدر التفرقة هنا ما بين مدة إنجاز نزع الملكية ومدة إعطاء التخصيص للعقار والحقوق المنزوعة، وهي الحالة التي نص عليها المشرع الجزائري في المادة 48 من القانون القديم أمر رقم 48/76 والتي تنص على ما يلي:

"إذا لم يعين للعقارات التي نزعت ملكيتها التخصيص المقرر لها خلال 5 سنوات أو نزع عنها ذلك التخصيص، جاز للمالكين القدماء أو خلفاؤهم على وجه العموم أن يطلبوا إعادة البيع لهم خلال 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العامة".

أما المادة 32 من قانون 11/91 فلم تحدد أية مدة لتخصيص العقارات والحقوق العقارية وتركت ذلك للقرارات التي ترخص بالعمليات وأقرت في ذات الوقت بحق المالكين القدماء في استرجاع ملكيتهم إذا لم تحترم آجال التخصيص.

وفي القانون الفرنسي فالرأي مستقر بين القانون والفقه والقضاء على حق استرجاع الأملاك المنزوعة إذا لم تخصص للغرض الذي نزعت من أجله في الآجال التي حددها القانون.(2)

ومما سبق فإن قرار التصريح بالمنفعة العامة يجسد ثبوت المنفعة العامة بصفة قانونية لتصرف إداري صادر عن جهة إدارية تخضع لركن الاختصاص.

وعليه يستوجب علينا التطرق إلى الجوانب الشكلية التي يخضع لها التصرف القانوني (كمطلب أول) ثم التطرق إلى طبيعة هذا القرار الإداري المتفق عليه فقها وقضاء (كمطلب ثان).

---

(1) Voir : André Homont, OP.Cit., PP. 43-44.
(2) Voir : André Homont, OP.Cit., P. 44.



المطلب الأول

الجوانب الشكلية في قرار التصريح بالمنفعة العامة

تنص المادة 11 من قانون 11/91 على ما يلي:

"يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان لما يلي:

- أن ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الـشعبية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.

- أن يبلغ كل واحد من المعنيين.

- أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها العقار (الملك) المطلوب نـزع ملكيتـه حـسب الكيفيات التي حددتها المادة 6 من هذا القانون طوال الفترة المنصوص عليها فـي المـادة 13 من هذا القانون".

ولقد حددت المادة 13 أجل شهر للطعن في القرار أمام الجهة القـضائية المختـصة ووفق الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية، تسري هذه المدة ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره.

وبمجرد الطعن في القرار يتوقف تنفيذه ولا يكون للإدارة اتخاذ أي إجراء لمواصلة إجراءات النزع إلا بعد أن تصدر الجهة القضائية المختصة قرارها، فـإذا أخـذت بعـدم شرعية القرار وإبطاله فلا شيء يمنع الإدارة من أن تعيد التصريح بالمنفعة العامة علـى أساس قانوني وإجرائي آخر.

ويتجلى من مواد القانون الجديد (11/91) حرص المشرع على الشكل وخاصة مـا تعلق بالنشر والتبليغ والمواعيد، وحرص المشرع يدعونا إلى أن نحلل الطبيعة القانونيـة لهذا القرار والآثار المترتبة عنها.

المطلـــب الثانـــي

طبيعة قرار التصريح بالمنفعة العامة

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية -كما سبق الذكر- قرارا إداريا باتفاق الفقه والقضاء حتى ولو صدر عن رئيس الجمهورية كما هو الشأن في مصر[1] ولكن التساؤل عن طبيعة هذا القرار لا يقف عند هذا الحد بل يمتد إلى تحديد نوعيته الإدارية أي هل هو قرار فردي أم تنظيمي؟

إن القضاء الفرنسي لم يعط جوابا دقيقا لهذا التساؤل، فيعتبره أحيانا فرديا وأحيانا أخرى تنظيميا.[2]

فإذا كان القرار يعتبر تنظيميا بالنظر إلى عدم تحديد الأشخاص والعقارات المعنية فإنه أحيانا يحدد الحالة التي ينطبق عليها تحديدا كليا وليس أدل على ذلك من أن المدة التي ينبغي أن ينجز فيها نزع الملكية يترك للإدارة تحديدها بحسب الحالات دون أن تتجاوز 4 سنوات في القانون الجزائري و5 سنوات في القانون الفرنسي.

وبالتالي يمكن القول أن خاصية هامة من خصائص القرار الإداري التنظيمي مفتقدة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فهو يتعلق بحالة محددة وبالتالي فهو قرار فردي[3]، ولتحديد طبيعة القرار أهمية في تحديد الآثار المترتبة عليه لا سيما منها طرق الطعن فيه، فإذا كان قرار التصريح بالمنفعة العامة تنظيميا فهو لا يلحق ضررا مباشرا بالخواص مالكي العقارات المزمع نزعها، وبالتالي فإن الطعن فيه لا يمكن أن يكون إلا بالإلغاء وذلك عن طريق الدفع بتجاوز السلطة، ولقد حدد قانون نزع الملكية القديم لسنة 1976 طرق الطعن في المادتين 31، 32 منه[4] وأقر أن الطعن بالإلغاء أمام المجلس الأعلى يكون ضد قرار نزع الملكية، في حين أن هذا القرار ذو طبيعة فردية وليس تنظيمية.

أما القانون الجديد فقد نص في المادة 13 على أنه:

---

(1) انظر: السيد حسن البغال، نزع الملكية للمنفعة العامة فقها وقضاء، دار الثقافة العربية للطباعة، مصر 1966، ص 20.

(2) Voir : Rene Chapus, OP.CIT., P. 643

(3) انظر: محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشأة المعارف الإسكندرية.مصر، د.ط، 1975، ص750.

(4) انظر: أمر رقم 48/76 في مادتيه 31-32 في الباب الرابع لطرق الطعن.

"يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية"، وهـذا الأخيـر يحدد طريق الطعن على أساس الجهة مصدرة القرار، وبالتالي يمكن القول بأن المشرع الجزائري لم يأخذ بطبيعة القرار من حيث كونه فرديا أو تنظيميا.

إن المادة 11 من القانون 11/91 قد اشترطت نشر القرار حسب الحالة وذلك تحت طائلة البطلان(1)، وهو ما يعني أن هذا القرار لا يصلح أساسا قانونيا لغيره من القرارات اللاحقة إذا لم يتم نشره وفق ما استقر عليه الفقه(2).

المبحث الثالث

قرار القابلية للتنازل

إذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية يحدد الهدف من نزع الملكية المزمع إنجازه وهو ذو طبيعة تنظيمية كقاعدة عامة فإن القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل يحدد القطع الأرضية والحقوق وأصحابها الذين لهم الحق في التعويض.

إن هذا القرار نص عليه القانون الجديد لنزع الملكية رقم 11/91 في المادة 23 منه، ولم يكن أمر 1976 قد نص على قرار القابلية للتنازل، فقد أختصر الإجراءات بنص المادة 7 منه التي رخصت للوالي مباشرة بعد التصريح بالمنفعة العمومية إصدار قرار نزع الملكية ويحدد في هذا القرار القطع والحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها إذا كان التصريح بالمنفعة العمومية لم يسبق له تحديدها.

غير أن القانون الجديد رجع إلى الأخذ بمنهج القانون الفرنسي لسنة 1958، وحسم الأمر بموجب إصدار قرار مستقل عن قرار التصريح بالمنفعة العمومية ومستقل أيضا عن قرار نزع الملكية، وذلك لاعتبارات عملية وقانونية يمكن حصرها كما يأتي:

1- الاعتبارات العملية: هي أن تحديد القطع والحقوق موضوع نزع الملكية تخضع لتقنيات فنية دقيقة تتطلب بدورها تحقيقا إداريا جزئيا، وقد يتطلب الحال إصدار قرار

---

(1) انظر: نص المادة 11 من قانون 11/91 في الجوانب الشكلية في قرار التصريح بالمنفعة العامة ص 44 من هذا البحث.

(2) انظر: د/عبد العزيز السيد الجوهري، القانون والقرار الإداري في الفترة ما بين الإصدار والشهر، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1991، ص 261.

التصريح بالمنفعة العمومية قبل إتمام عملية تحديد القطع وأصحابها.[1]

2- الاعتبارات القانونية: هي أن الإدارة غير ملزمة بعد التصريح بالمنفعة العمومية بإنجاز أو نزع الملكية.[2]

ومن ثم فإن تحديد القطع والحقوق وأصحابها يأتي ليؤكد نية الإدارة في إنجاز العملية. إن قرار القابلية للتنازل يجب أن يستند بدوره إلى تحقيق عمومي يسمى بالتحقيق الجزئي وبتحديد قيمة الأملاك المنزوعة ملكيتها من قبل مصالح أملاك الدولة.

وعليه سنتناول هاتين المرحلتين التحضيريتين لإصدار قرار القابلية للتنازل في مطلبين.

المطلب الأول

مرحلة التحقيق الجزئي

نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم186/93 على أن يصدر الوالي خلال الأيام الخمسة عشر الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية قرارا بتعيين محافظ محقق[3] يختار من بين المساحين والخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي، ويجب أن يبين:

1- اسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته.

2- المقر والأماكن والأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها.

3- تاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه.

4- يجب أن ينشر القرار حسب المادة 11 المشار إليها آنفا[4] من قانون رقم (11/91)

كما نصت المادة 13 من نفس المرسوم على أن الهدف من التحقيق الجزئي هو إعداد مخطط جزئي وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الآخرين وتحديد محتوى الممتلكات والحقوق العينية العقارية تحديدا دقيقا وحضوريا بكل الوسائل، ولقد تناولت المواد من 13

---

(1) Voir : Jean Marie Auby, Robert Ducos-Ader, OP.CIT., P. 73.
(2) Voir : André Homont, OP.CIT., P. 41.

(3) انظر: الملحق رقم [5].

(4) انظر: نص المادة 11من قانون 11/93المشار إليها في الفصل الثاني من المبحث الثاني في المطلب الأول وهي الجوانب الشكلية لنشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

إلى 30 من القانون السابق ذكره مهام المحافظ المحقق والسلطات المخولة له من أجل الاطلاع على المستندات وفحصها واستخلاص النتائج منها والاستعانة بأي شخص يختاره في تحرياته.

وإذا كان قد سبق القول أن مهمة المحافظ المحقق تقنية وفنية في الأصل إلا أن المشرع الجزائري قد تجاوزها ومنحه مهمة قانونية في غاية الأهمية والخطورة، بل يمكن القول أنه منحه مهاما قضائية، وعلى سبيل المثال ما تنص عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي 186/93 "يتأكد المحافظ المحقق أثناء فحصه مستندات الملكية من أن الوثائق المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية" فمثل هذه المهمة في صحة مستندات الملكية هي مهمة قضائية لا يمكن أن يفصل فيها خبير عقاري، ولاستبعاد هذا اللبس الذي يمكن أن يوحي بتداخل بين المهمة التقنية للخبير والمهمة القانونية للقاضي، فكان يجب استبعاد من هذا النص عبارة "أن الوثائق المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به".

كما أن المادة 22 تنص على أنه "إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات المسجلة وعن التحريات التي قام بها المحافظ المحقق أن الأراضي المتحرى فيها ذات المباني أو الخالية من المباني تمثل أراضي مملوكة، فإن ملكيتها تقرر لفائدة الأشخاص الحائزين لها حيازة علنية ومستمرة لا لبس فيها ولا نزاع مدة 15عاما".

فالمشرع في هذا النص قد أعطى للمحافظ المحقق سلطة تمليك الحائز الذي له سند ملكية، في حين أنه وحده المختص بالبت في اكتمال شروط التقادم المكسب أو عدم اكتماله.

وما يزيد من خطورة إسناد هذه المهام القانونية إلى المحافظ المحقق هو ما نصت عليه المادة 28 "لا تقف المنازعات المحتملة حجر عثرة في طريق إنجاز التحقيق من قبل تعدد المطالبين بممتلك من الممتلكات أو بحق من الحقوق فيه أو عدم تحديد هوية مالك أو صاحب حق".

وإذا علمنا أن الوالي يصدر قرار القابلية للتنازل على قائمة العقارات المعنية بالاستناد إلى المخطط الجزئي وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية طبقا للمادة 37

من نفس المرسوم تؤكدنا أكثر من أن هذه المهام تتجاوز حدود جمع المعلومات لتصبح مهاما قانونية مسندة للمحافظ المحقق وهو ما يشكل خطرا على حقوق الأفراد، من حيث يتعدى مهمته التقنية والفنية ويصل حتى المهمة القانونية التي هي مهمة قضائية من اختصاص القاضي المختص كما سبق القول.

وبعد انتهاء المحقق من أداء مهمته يقدم ملف التحقيق واستنتاجاته إلى الوالي المختص خلال الأجل المحدد، ويشهد في أسفل التصميم الجزئي على مطابقة هذه الوثيقة للعناصر التي يتضمنها قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فيقوم الوالي بإرسال الملف إلى مصالح الأملاك الوطنية من أجل تقييم الأملاك والحقوق المزمع إنجازها وهو ما سنتناوله في المرحلة التحضيرية الثانية.

المطلب الثاني

مرحلة تقييم الأملاك

تنص المادة 20 من القانون الجديد 11/91 على أنه[1] "تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريرا تقييميا للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد أخطارها بواسطة ملف يحتوي على ما يأتي:

1- قرار التصريح بالمنفعة العامة.

2- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق المنصوص عليها في المادة 18 و19 من هذا القانون".

تنص المادة 18على أنه "يتضمن التصميم الجزئي في مخطط نظامي للأراضي والبناءات المطلوب نزع ملكيتها، ويبين كذلك بدقة طبيعة العقارات المعنية ومشتملاتها.

وإذا كان نزع الملكية يخص جزءا من العقار فقط، يبرز المخطط الجزئي في آن واحد مجموع الملكية والجزء المطلوب نزعه منها".

أما المادة 19 فإنها تنص على أن "يرفق التصميم الجزئي بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية الآخرين".

(1) انظر: قانون 91/ 11، المرجع السابق.

وسنكتفي في هذا المطلب بالإجراءات الإدارية دون التطرق لعناصر تقييم الأملاك وتقدير التعويض لأننا أفردنا لها مبحثا مستقلا في الباب الثاني.

فإدارة الأملاك الوطنية تقوم بتقييم الأملاك والحقوق المزمع نزعها معتمدة في ذلك على قواعد حسابية معينة ومستعينة بالإدارات المختصة طبقا للفقرة 2 من المادة 33 من المرسوم التنفيذي 186/93، ثم تحرر تقرير التعويض وترسله إلى الوالي.

وبذلك تكتمل الأعمال التحضيرية لإصدار قرار القابلية للتنازل، وقد حددت المادة 24 من قانون 11/91 ما يجب أن يشتمل عليه قرار القابلية للتنازل أي القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل، قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة –تحت طائلة البطلان- هوية المالك وأصحاب الحقوق (حق الملكية)، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي، مع بيان التعويض وقاعدة حسابه.

ويكون القرار قابلا للطعن فيه خلال شهر من تاريخ تبليغه إلى المالكين وذوي الحقوق والمنتفعين.

ويمكن القول أن قرار التحقيق الإداري الجزئي يتم بنفس الشروط الشكلية التي تشترط في قرار التحقيق الإداري المسبق للمنفعة العمومية وهو الأمر الذي أخذ به الأستاذ André Homont وهو توأمة التحقيق[1]، والاختلاف بين القرارين هو أن موضوع قرار القابلية للتنازل يختلف عن قرار التصريح بالمنفعة العامة من عدة أوجه أهمها أن قرار القابلية للتنازل لا يشترط تعليله.[2]

كما أن قرار القابلية للتنازل لا يرتب آثار نقل الملكية وإنما يؤكد نية وجدية الإدارة في النزع ويسمح للأطراف المعنية مباشرة إجراءات التعويض.[3]

يتضح من هذا العرض أن إرادة المشرع تهدف إلى الإسراع في إجراءات نزع الملكية، مع ترك مسألة تحديد التعويض لمرحلة لاحقة طالما أن التحديد النهائي لهذا المبلغ أمام القضاء لا يؤثر على سير هذه الإجراءات، لأن الإدارة نازعة الملكية يمكنها في كل وقت بعد تبليغ المعنيين بالتعويض لعروضها أن تلجأ إلى وضع هذه العروض لدى خزينة

(1) Voir : André Homont, OP.CIT., P. 57.
(2) Voir : Jean Marie Auby, R. Ducos-Ader, OP.CIT., P.76.
(3) Voir : Béraud Robert, OP.CIT., P. 51.

الولاية ويكون هذا الإجراء كافيا لاستيفاء شرط التعويض المسبق الذي يشترطه القانون لمواصلة الإجراءات ولا سيما صدور قرار نزع الملكية الذي سنتطرق إليه في المبحث الموالي كمبحث رابع.

المبحث الرابع

قرار نزع الملكية

قرار نزع الملكية هو التصرف القانوني الذي يختتم الإجراءات الطويلة لنزع الملكية للمنفعة العامة والتي تبدأ بقرار فتح التحقيق المسبق.

أن التشريعين الفرنسي والجزائري اختلفا في طريقة نقل الملكية إلى الإدارة ويتمثل هذا الاختلاف في أن المشرع الجزائري قد أوكل للإدارة نقل الملكية لذاتها في حين أن المشرع الفرنسي أوكل ذلك للقضاء بطلب من الإدارة وعن طريق إجراء الأمر على عريضة، ولذلك كان المصطلح المعتمد في التشريع الفرنسي هو الأمر بنقل الملكية.

في حين أن المشرع الجزائري قد اعتمد مصطلح قرار نزع الملكية في المادة "29" من قانون 11/91.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري في أمر 1976 قد اعتمد مصطلح نزع الملكية في المادة "7" منه ليس بمعنى نقل الملكية وإنما بمعنى القابلية للتنازل.(1)

غير أن القانون الجديد قد استعمل مصطلح نزع الملكية بمعنى نقلها وليس بمعنى القابلية للتنازل عنها ويظهر ذلك من صريح المادة 29 التي نصت على ما يلي:

"يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.
- إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون(2)
- إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية".

ويظهر من قراءة هذا النص أن مصطلح نقل الملكية هو أقرب للتعبير عن مضمونه من مصطلح نزع الملكية، وكان على المشرع أن يتجنب استعمال هذا المصطلح الأخير

---

(1) انظر: المادة "7" من الأمر 48/76 ومقارنتها في اللفظ مع المادة 24 من قانون 11/91، حيث يتجلى أن مصطلح نزع الملكية في المادة "7" من الأمر يعني القابلية للتنازل طبقا للمادة 24 من القانون.

(2) انظر: المادة 26 "يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق ودي".

تفاديا للغموض وتجنبا للمس بحق الملكية، لأن مصطلح النزع في حق الملكية الخاصة في التعبير يعني بالقوة واستعمال السلطة التعسفية.[1]

ويبدو أن المرسوم التنفيذي 11/93 قد أعاد تصحيح المصطلحات، إذ نص في الفصل السابع منه على نقل الملكية مستعملا بعد ذلك مصطلح نزع الملكية.[2][3]

والمهم في كل هذا أن نقل الملكية هو القصد النهائي لكل الإجراءات السابقة، وقد نص أمر 1976 في المادة "7" منه على أن يصدر الأمر بنقل الملكية أي ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية حسب الأحوال إما بقرار وزاري مشترك وإما بقرار من الوالي، وذلك إن لم يقع اتفاق ودي. فيصرح هذا القرار بالحيازة إلى نازع الملكية شريطة أن يراعي الأحكام التنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري وأحكام الباب الثالث من هذا الأمر.

غير أن نص المادة 29 من القانون الجديد لم تنص على مصدر القرار، ويبدو أن المشرع الجزائري قد وافق المشرع الفرنسي فاستبعد أن يصدر قرار نقل الملكية بقرار وزاري مشترك، وهو ما يستخلص من نص المادة 40 من المرسوم التنفيذي حيث حصرت قرار نزع الملكية أو نقل الملكية من مصدر واحد هو الوالي.

أما في فرنسا فإن الوالي وحده هو الذي يطلب استصدار أمر بنقل الملكية من قاضي نزع الملكية وليس الوزير أو جماعة وزارية.[4]

وعليه نتطرق في المطلب الموالي إلى إجراءات وأشكال نقل الملكية في التشريعين الجزائري والفرنسي وآثاره.

---

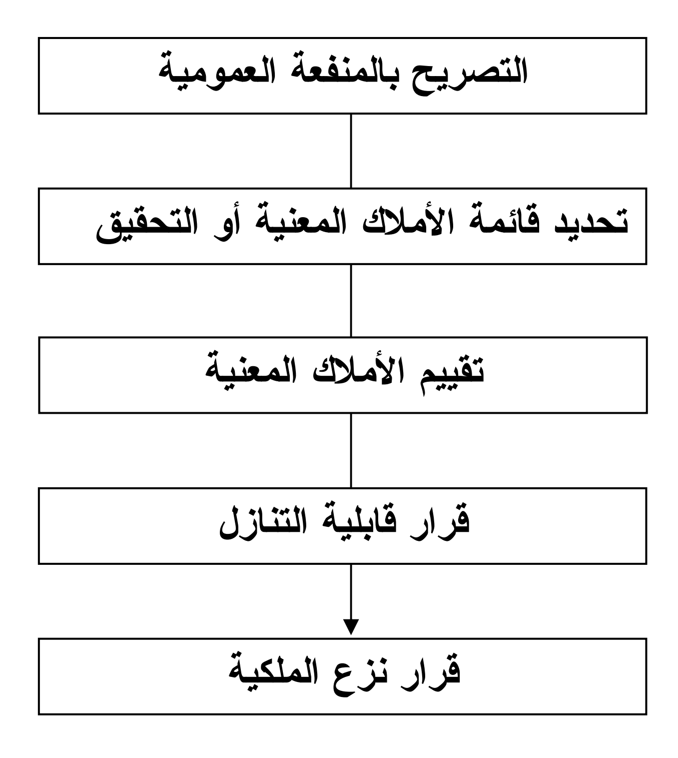
(1) رأينا الخاص (بتحفظ).

(2) انظر: نص المادة 40 من المرسوم التنفيذي 186/93.

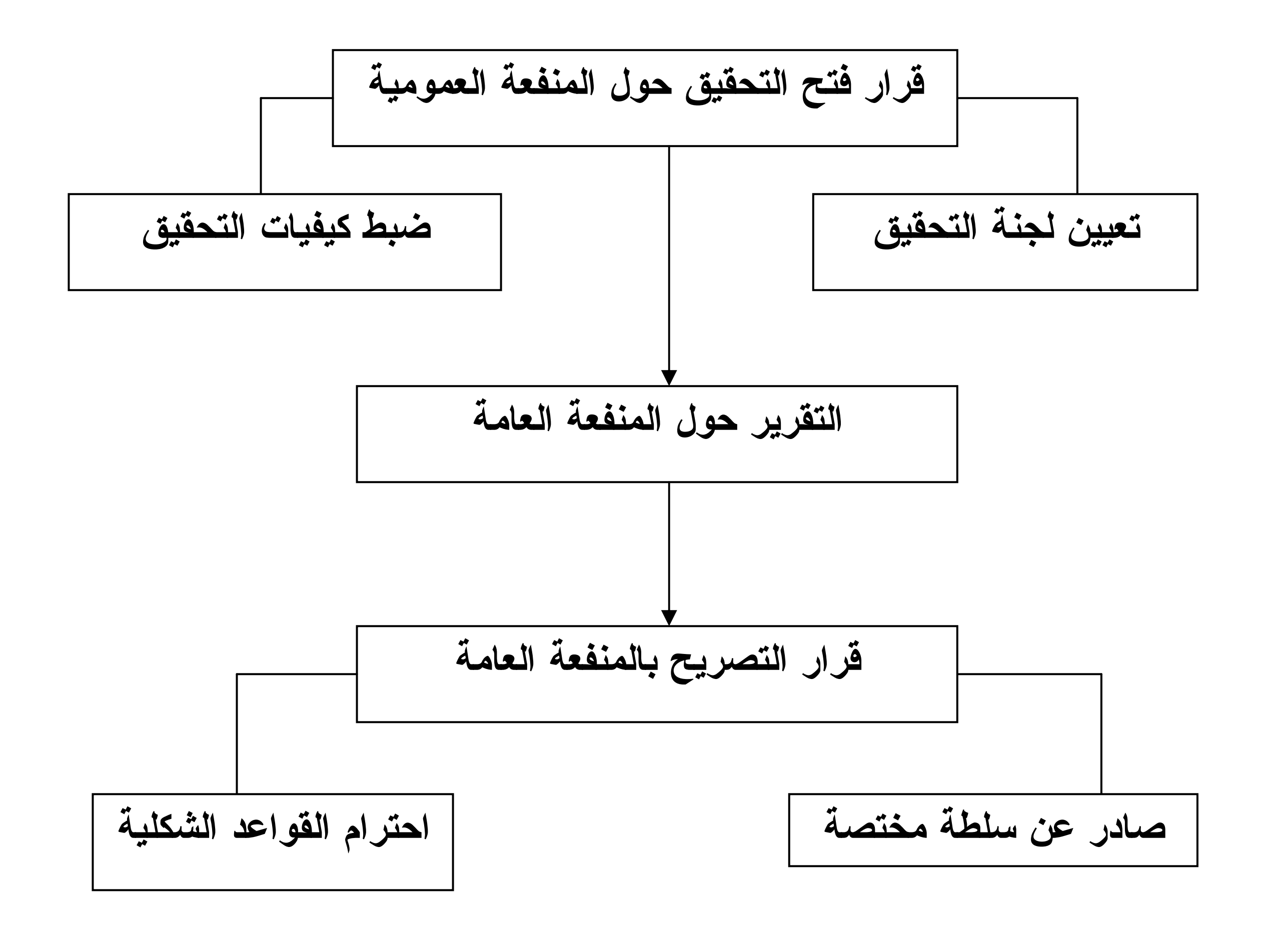
(3) انظر: الملحق رقم [06]، كنموذج لقرار نزع الملكية لإنجاز مشروع.

(4) Voir : Jean Marie Auby, Robert Ducos-Ader, OP. CIT., P. 81.

مراحل إجراءات نزع لملكية



مراحل التصريح بالمنفعة العمومية



المطلـــــب الأول

إجـــــراءات نقــــل الملكيـــــة

تعتبر إجراءات نقل الملكية في القانون الجزائري إدارية بحتة، فلا يتطلب ذلك أكثر من معاينة اكتمال الإجراءات السابقة إما بعدم وجود أي طعن قــضائي أو فــوات آجــال الطعن أو بصدور قرار قضائي لصالح نزع الملكية.

كما يسمح القانون بالطعن في القرار وعليه تتوقف مواصلة إجراءات نزع الملكيــة وهذا ما تعرضت إليه المادة "33" من قانون 11/91 وبالتالي فإن القصد من صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية وإن كان يعني كل القرارات فإنه لا يوقــف إجــراءات تنفيذها، ما عدا قرار التصريح بالمنفعة العامة.

فإذا اكتملت هذه الشروط قام الوالي(1) بإصدار قرار نقل الملكية ويبلغ هــذا القــرار للمعنيين به، ولا يكتمل نقل الملكية إلا باستيفاء إجراءات الشهر العقاري.

المطلــب الثانـــي

آثــــار نقــل الملكيــة

بعد صدور قرار نقل الملكية تنتهي سلطات المالك ولا يبقى منها سوى حق الانتفاع وجني الثمار، وينتهي هذا الحق بتمام دفع التعويض، ويمكن حصر آثار قرار نقل الملكية كما يلي:

الفــرع الأول

آثار قرار نزع الملكية على نازع الملكية

إن أهم أثر يترتب على قرار نزع الملكية هو تحويل ملكية العقار أو الحق العينـــي من الناحية القانونية من ذمة صاحبها إلى ذمة نازع الملكية أو المستفيد بتــاريخ صـــدور قرار نزع الملكية، وينتج عن ذلك:

- أن نازع الملكية الذي أصبح مالكا من الناحية القانونية لا يمكنه التراجع عن عملية نزع الملكية، أي أن نزع أو نقل الملكية يصبــح نهائيـــا مـــع مراعاة أحكام طلـــب اســـتعادة الأملاك إذا توفرت شروطها القانونية، أي أنه وحتى يكون لنزع الملكية مبـــرر قـــانوني يجب أن يستند إلى سند قانوني شرعي يتمثل في المنفعـــة العامـــة التـــي تتحـــدد قانونـــا

(1) انظر: الملحق رقم [5] شكل قرار نزع الملكية لإنجاز مشروع.

بالتخصيص الوارد في قرار إعلان المنفعة العامة، غير أن قيام المنفعة العامة وحـــدها لا تكفي للاستيلاء وبصفة مؤبدة على ملكية الغير بل لا بد حتى تؤدي إلى ذلــك أن تكـــون مقرونة بتنفيذ الأشغال المعلنة عنها في قرار إعلان المنفعة العامة بصفة فعلية.

وعليه فإن تنفيذ الأشغال المزمع القيام بها وفقا للتخصيص الوارد في قرار الإعلان على المنفعة العامة يشكل قيدا على الإدارة لا يمكنها تجاوزه، واعتبارا من تاريخ صـــدور القرار يتحمل نازع الملكية وحده التبعات القانونية المترتبة على حقوق الملكية[1].

- يتحمل المستفيد (نازع الملكية) وحده العيوب الخفية التي يمكـــن أن يتـــضمنها العقـــار المنزوعة ملكيته نظرا لكون نزع الملكية ليست عقد بيع عادي، وإنما هي تحويـــل غيـــر إرادي للملكية تنتفي معه أية ضمانات مـــن طـــرف المنزوعـــة ملكيتـــه للنـــازع بهـــذا الخصوص.[2]

الفـــرع الثـــاني
آثار قرار نزع الملكية على المنزوعة ملكيته

بمجرد صدور قرار نقل الملكية يفقد صاحب العقار الأصلي صفته كمالـــك للعقـــار، ومن ثمة ليس له الصفة القانونية في إبرام التصرفات القانونية المختلفة سواء منها الناقلـــة للملكية كعقود البيع أو التي تترتب عنها حقوق عينية للآخرين كحق الارتفاق أو الرهن.

كما لا يمكنه أن يباشر أية دعوى تستند إلى حق الملكية الرامية أساسا إلى طلب حق كطلب رخصة بناء مثلا.

- كما يفقد أيضا الصفة القانونية بخصوص المنازعات المتعلقة بحق البقـــاء بالأمكنـــة أو الطرد منها حتى ولو تمت إجراءات التنبيه بالإخلاء قبل صدور قرار نـــزع الملكيـــة.[3] يفقد أيضا المالك حقه في تغيير الوضعية المادية للعقار ســـواء بالإضـــافة أو النقـــصان (إنشاءات جديدة – تهديم).

---

(1) انظر: المادة 44 من الأمر 48/76 "إن الضرائب المتعلقة بعقـــارات تتـــازل عنهـــا مالكهـــا أو نزعـــت ملكيتها منه لداعي المنفعة العمومية تبقى على عاتق هذا المالك، وذلك لغاية أول يناير الذي يلي تاريخ عقد التنازل أو تاريخ نقل الملكية" رغم سكوت المشرع الجزائري في القانون 11/91على النص عليها.

(2) وهو ما سلكه المشرع الفرنسي مسلك محكمة النقض الفرنسية في حكمهـــا الـــصادر فـــي 1958/03/19 انظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 385.

(3) انظر: المرجع نفسه، ص 385-386.

غير أنه ومع ذلك فإن المالك الأصلي للعقار يحافظ على الاستغلال أو الانتفاع بملكه إلى حين حصوله على مبلغ التعويض، لأنه إذا كان القانون يرتب انتقال حق الملكية إلى نازع الملكية من تاريخ صدور قرار نزع الملكية، فإن أحكام القانون نفسه قد علقت انتقال الحيازة الفعلية إلى نازع الملكية على شرط دفع هذا الأخير للتعويض المقرر قانونا وذلك طبقا لمبدأ التعويض المسبق.

وعليه يبقى المالك الأصلي للعقار ورغم صدور قرار نقل الملكية:

- يحتفظ بحق الاستغلال للعقار مع تحمله لكل النتائج المترتبة عن هذا الاستغلال فيبقى يستمر في:

- الانتفاع بالعقار في التحصيل أو جني الثمار

- تحصيل مقابل الإيجار من المؤجرين السابقين على قرار نزع الملكية.

نخلص من ذلك أن أهم آثار قرار نقل الملكية هو:

أولا: صرف الإدارة إلى حيازة الأموال المنزوعة: فإن قرار نقل الملكية أو نزعها حسب تعبير قانون11/91 لا يكون في حد ذاته وسيلة تملك ولا تخولها الحيازة بمجرد صدوره، فلا بد من دفع التعويض أو إيداعه خزينة الولاية واستيفاء إجراءات الشهر العقاري، وبالمقابل فإن أصحاب الحق في التعويض لا يمكنهم بعد صدور قرار النقل التصرف في العقارات والحقوق العينية العقارية حيث يبقى لهم الانتفاع بها وجني ثمارها إلى حين تلقيهم التعويض.

ويترتب عن تاريخ قرار نزع الملكية عدة آثار أهمها:

1- من تاريخ هذا القرار يبدأ حق المعنيين في التعويض.

2- من تاريخ هذا القرار يبدأ احتساب مدة عدم التخصيص (أي الشروع لإنجاز المشروع المزمع إنجازه) والتي تعطي الحق للمالكين في طلب الاسترجاع.

3- في هذا التاريخ تتحرر حقوق المستأجرين في مواجهة نازع الملكية والمنزوعة ملكيته.

ثانيا: إزالة كل الحقوق العينية والشخصية الموجودة على العقارات التي نزعت ملكيتها فينتقل العقار لذمة الإدارة محررا من كل الحقوق الشخصية والعينية أصلية كانت أم تبعية

بما في ذلك حق الارتفاق الذي قد يزول كليا أو جزئيا بحسب درجة تعارضه مع المصلحة العامة التي من أجلها تم نزع الملكية. وإزالة هذه الحقوق تعني تحويلها إلى حق آخر هو الحق في التعويض.

والإشكال الذي يثور بهذا الصدد هو زوال حق الرهن وحق الامتياز، فهذين، الحقين يمكن للمالك نقلها إلى عقار آخر وإن كانت قيمة هذا العقار غير كافية لسداد كل الديون فإن بقية الدين يؤخذ من قيمة التعويض.(1)

أما في حالة عدم وجود عقار آخر للمالك يمكنه تحمل الرهن أو حق الامتياز، فإن الديون التي من أجلها وقع الرهن أو الامتياز تصبح حالة الأداء وتقتص من التعويض.(2)

أما حقوق الإيجار فينبغي التفرقة بين إيجار الأمكنة وإيجار المحلات التجارية، فإيجار المحلات التجارية لا يزول بزوال الملكية وذلك لأن المحل التجاري مال متميز ومستقل عن العقار المنزوع بخلاف ما هو عليه الأمر بالنسبة لإيجار الأماكن، فهذه العقود تفسخ تلقائيا وبقاء المستأجرين في الأمكنة ليس إلا بقاء مؤقتا إلى حين حصولهم على نصيبهم في التعويض.

الفرع الثالث

آثار قرار نزع الملكية على العقار المنزوع ملكيته

ينتج عن قرار نزع الملكية تطهير العقار المنزوعة ملكيته من كل الحقوق العينية منها والشخصية وذلك خلافا للأصل العام للمعاملات الناقلة للملكية في إطار القانون المدني التي لا يترتب عنها انتهاء حقوق الغير عن العقار موضوع التصرف الناقل للملكية (حق الإيجار أو حق الرهن).

(1) Voir : Bernard Robert, Nouveau Code Commenté De L'expropriation (Annals Des Loyers) 1er Trimestre 1964, Imprimerie Mistral, Paris, 1964, P.63.
(2) Voir : André Homont, OP.CIT., P. 63.

فالمشرع الجزائري في القانون الجديد 11/91 جاء مقتضبا جدا في أحكام نزع الملكية، على خلاف القانون القديم 48/76 الذي تناول نقل الملكية وآثارها في الباب الثاني بالتفصيل.

كما أن القانون الجديد لم يحدد طريقة الطعن في قرار نقل الملكية أو نزعها، وبتطبيق الأحكام العامة لقانون الإجراءات المدنية فإن الطعن فيه لا يكون إلا أمام الغرفة الإدارية بالمجلس المختص، على خلاف ما هو عليه الأمر في فرنسا حيث أن نقل الملكية يصدر بأمر على عريضة من قاضي نزع الملكية وهو غير قابل للاستئناف وقابل للطعن بالنقض أمام مجلس الدولة. [1]

وفي الجزائر فإن القانون الجديد قد حدد آجال الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة وقرار القابلية للتنازل في المادتين 13 و 26 منه[2]

فالمادة 13 حددت آجال الطعن خلال شهر من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، وفي هذه الحالة يوقف قرار التصريح بالمنفعة العامة.

أما حسب المادة 26 فإن الدعوى ترفع دائما أمام الجهة المختصة وهي الغرفة الإدارية بالمجلس المختص في غضون شهر من تاريخ التبليغ، إلا إذا حصل اتفاق رضائي يثبت العكس بالنسبة لقرار القابلية للتنازل.

أما المادة 12 من نفس القانون[3] فتنص على أن قرار المنفعة العامة بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني استراتيجي يكون بمرسوم تنفيذي حيث تقوم الإدارة نازعة الملكية في هذا المجال مباشرة بالحيازة الفورية وهذا بعد تسجيل مبلغ التعويضات لفائدة المعنيين لدى الخزينة العمومية، وأن الطعون المقدمة من طرف ذوي الحقوق المعنيين لا توقف بأي حال من الأحوال تنفيذ إجراء الحيازة الفورية خلافا لنص

(1) Voir : Jean Marie Auby, Robert Ducos-Ader, OP.CIT., P. 83.

(2) انظر: المادة 13 من قانون 11/91تنص "يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة لدى المحكمة المختصة طبقا لقانون الإجراءات المدنية. ولا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح به للمنفعة العامة".
-المادة 26 من القانون المشار إليه أعلاه "يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق رضائي".

(3) انظر: نص المادة 65 من قانون المالية 2005 المؤرخ في 2005/12/29 الذي يتمم القانون 11/91 بنص المادتين (12 مكرر و12مكرر 1).

المادة 13 المشار إليها آنفا فإن قدمت الطعون خلال شهر من تاريخ التبليغ أو النشر فإن الطعن يوقف قرار تنفيذ القرار المصرح به بالمنفعة العامة.

أما قرار نزع الملكية فهو يخضع للقواعد العامة في قانون الإجراءات المدنية، وكان الأجدر بالمشرع أن يخص هذا القرار هو الآخر بأجل خاص للطعن فيه على غرار ما يسبقه من قراري التصريح بالمنفعة العمومية والقابلية للتنازل.

الفصل الثالث: إجراءات نزع الملكية في الحالات الخاصة

المبحث الأول: الاتفاق الودي على التنازل

المبحث الثاني: نزع الملكية في حالات الاستعجال

الفصل الثالث

إجراءات نزع الملكية في الحالات الخاصة

إن الإدارة كغيرها من الأشخاص القانونية تلجأ لاقتناء ما يلزمها من عقارات لإنجاز المشاريع ذات المنفعة العمومية.

ولقد خولها القانون نزع الملكية كطريقة استثنائية لما يلزمها لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية، وقد يتم الاكتساب عن طريق الاتفاق الودي بعد إفصاح الإدارة عن رغبتها في نزع الملكية أو قبل ذلك.

كما أن الإدارة يمكنها أن تختصر الإجراءات في الحالات المستعجلة وهو ما سنتناوله في هذا الفصل.

المبحث الأول

الاتفاق الودي على التنازل

يعتبر الاتفاق الودي هو الطريق العادي لتملك الدولة الأموال الخاصة للأفراد طبقا للمادة 02 من قانون 11/91، غير أن طبيعة حق الملكية والضمانات القانونية المقررة له جعلت من يسلك هذا الطريق نادرا، وهي العلة التي أوجدت نزع الملكية بالطريق الجبري.

وما يجدر الإشارة إليه هو التفرقة بين التملك الودي العادي غير المصرح بمنفعته العامة والتملك المصرح بمنفعته العامة.

فالأول تسري عليه أحكام القانون الخاص ولا يلغي من تلقاء نفسه الحقوق العينية العقارية المثقل بها العقار، الأمر الذي يترك الإدارة ملزمة في مواجهة المستأجرين والشاغلين وكافة المعنيين الآخرين.

كما أن المتفق معه وديا (صاحب العقار) يمكن له أن يطلب فسخ العقد لعيب من العيوب حتى ولو سبق له التخلي عن ذلك في العقد[1].

---

(1) Voir : Ferbos, Georges Salles, OP.CIT, P. 212.

أما التملك الودي المصرح بمنفعته العامة فهو يرتب نفس الآثار التي يرتبها قرار نقل الملكية، ومن أبرز هذه الآثار إنهاء الحقوق العينية والشخصية أو تحويلها إلى حق في التعويض.

المطلب الأول

كيفية التملك في حالة الاتفاق الودي

سنتناول فيما يلي حالة الاتفاق الودي المصرح بمنفعته العامة في ثلاث فروع، نخصص الفرع الأول للاتفاق الودي قبل التصريح بالمنفعة، والفرع الثاني للاتفاق الودي بعد التصريح بالمنفعة العامة، أما الفرع الثالث فسنخصصه للحالات الخاصة بأموال القصر والغائبين والمحجور عليهم.

الفرع الأول

التملك الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة

يفترض في هذه الحالة أن المالك قد باع ملكيته للإدارة، غير أن هذه الأخيرة لم تصرح بالمنفعة العامة إلا بعد هذا البيع لسبب من الأسباب، وهي تفعل ذلك بغرض إزالة الحقوق العينية والشخصية المثقل بها العقار المتملك.

فبعد التصريح بالمنفعة العامة فإن الإدارة في فرنسا تطلب من قاضي نزع الملكية الإشهاد لها على الاتفاق الودي بالتملك السابق لصدور قرار التصريح بالمنفعة العامة، وتبدو هذه الحالة نوعا من إضفاء الصفة والصبغة الإدارية على اتفاق هو في الحقيقة عقد بيع عادي[1].

إن المشرع الجزائري والفرنسي اختلفا في الشكل الذي يصب فيه الاتفاق الودي، ففي القانون الجزائري فإن المصادقة الإدارية على هذا الاتفاق تعطيه قوة قرار نقل الملكية، وتتم المصادقة من طرف الجهة الإدارية التي أصدرت القرار أي قرار التصريح بالمنفعة العامة، أي الوالي أو الجماعات الوزارية حسب الأحوال التي جاءت بها المادة الخامسة من قانون نزع الملكية[2]، في حين أن الاتفاق يكون بين المالك والجهة الإدارية المستفيدة من نزع الملكية، أما في القانون الفرنسي فإن الاتفاق الودي بين الإدارة

(1) Voir : Dominique Musso, le nouveaux régime de l'expropriation et ses modalités d'application, 2ème édition, Delmas et CIE, Paris, 1965, P. 1.

(2) انظر: أمر رقم 48/76، المادة 5 منه.

المستفيدة من نزع الملكية والمالك لا يرتب أي أثر إلا بعد إجراء قضائي شكلي، هذا الإجراء هو الأمر الذي يصدره قاضي نزع الملكية بالإشهاد على الاتفاق، وذلك بناء على عريضة من الإدارة أو من المالك نفسه وإن كان دور القاضي كاشفا في مواجهة أطراف الاتفاق، إذ ليس له أن يبحث حتى فيما إذا كانت الإجراءات السابقة عن طلب الإشهاد سليمة[1]، فإن الأمر بالإشهاد هو الذي يرتب آثار نقل الملكية.

الفرع الثاني

التملك الودي بعد التصريح بالمنفعة العامة

يفترض في هذه الحالة أن إجراءات تنفيذ العملية الإدارية التي استدعت نزع الملكية قد تمت إلى حد إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة، ومن ثم فإن الاتفاق الودي ينتج بنفسه الآثار التي ينتجها قرار نزع الملكية، ولا تدعو الحاجة لإصدار أمر بالإشهاد على هذا الاتفاق في القانون الفرنسي،[2] أو المصادقة على الاتفاق الودي من طرف الجهة الإدارية مصدرة قرار التصريح بالمنفعة العامة.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه الحالة هي الأصل، إذ أن الإدارة تشرع في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة أولا لتنتهي إلى حيازة العقار إما عن طريق نقل الملكية بقرار وإما عن طريق الاتفاق الودي، وتتم حيازة الملكية من التاريخ الذي يحدده الطرفان في الاتفاق، ويمكن أن تتم قبل دفع التعويض، أما في مواجهة ذوي الحقوق الآخرين فإن الاتفاق الودي لا ينتج أثره الرئيسي وهو إنهاء الحقوق الشخصية والعينية إلا من تاريخ نشره ويتم تقدير التعويض لذوي الحقوق إما بالتراضي وإما عن طريق القضاء، حيث يرجع الاختصاص للغرفة الإدارية بالمجلس المختص طبقا للمادة "7" من قانون الإجراءات المدنية.[3]

تنص المادة السالفة الذكر "تختص الجهات القضائية بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا، في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو

(1) Voir : Jacque Ferbos, George Sallas, OP.CIT., P. 216.
(2) Voir : Béraud, OP CIT, P. 73.
(3) انظر: أمر رقم 80/71 بتاريخ 1971/12/29 من قانون الإجراءات المدنية.

الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها وذلك حسب قواعد الاختصاصات التالية:

1- تكون من اختصاص مجلس قضاء الجزائر ووهران وقسنطينة وبشار وورقلة التي تحدد اختصاصها الإقليمي عن طريق التنظيم.

- الطعون بالبطلان في القرارات الصادرة عن الولاية.

- الطعون الخاصة بتفسير هذه القرارات والطعون الخاصة بمدى شرعيتها.

2- تكون من اختصاص المجالس القضائية التي تحدد قائمتها وكذا اختصاصها الإقليمي عن طريق التنظيم.

- الطعن بالبطلان في القرارات الصادرة عن رؤساء المجالس الشعبية البلدية وعن المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

- الطعون الخاصة بتفسير هذه القرارات المدنية، الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية والرامية لطلب التعويض.

- المنازعات المتعلقة بالمسؤولية المدنية، الدولة، الولاية، البلدية، والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية والرامية لطلب التعويض.

الفرع الثالث

حالات التنازل الودي المتعلقة بأموال القصر والمحجور عليهم والغائبين وعديمي الأهلية

لم يتناول قانون نزع الملكية الجديد أحكام هذه الحالات، غير أن القانون القديم لسنة 48/1976 قد نص في المادة 12 على ما يلي: "إن الأوصياء والذين صرح لهم بالحيازة المؤقتة وجميع ممثلي عديمي الأهلية يمكنهم بعد الترخيص لهم من رئيس المحكمة بناء على مجرد عريضة وبعد الاستماع لمطالعة النيابة العامة، الموافقة الودية على نقل ملكية الأملاك الخاصة بالقصر والمحجورين والغائبين وغيرهم من عديمي الأهلية الداخلين في العقارات والحقوق العينية العقارية والتي يتناولها نزع الملكية، ويأمر رئيس المحكمة بالتدابير التحفظية أو الاستبدال التي يراها ضرورية".

يستخلص من هذا النص للمادة 12 أن المشرع حدد الأشخاص غير المؤهلين قانونيا بأنفسهم لإبرام عقود التنازل وهم:

1- القصر: يفرق بين ما إذا كان القيم على مال القاصر هو أحد والديه وبين ما إذا كان هذا الوصي شخص آخر من مجلس العائلة وبموافقة القاضي المختص.

ففي هذه الحالة فإن إبرام التنازل يتطلب موافقة من كان (والدي القاصر) قيما عليه والقاضي (رئيس المحكمة) المختص معا.(1)

أما إذا كان الوصي هو غير والد القاصر فإن مجلس العائلة الذي يرأسه القاضي المختص هو الذي يرخص للوصي بإبرام هذا التصرف، وتسري أحكام القصر على المحجور عليهم قضائيا.

وقد تطلب المشرع الجزائري في القانون القديم استطلاع رأي النيابة العامة قبل إصدار القاضي الأمر بإجراء التصرف وهو أمر يتماشى مع أحكام الولاية في قانون الأسرة الجزائري.(2)

2- أموال الغائبين: إن أموال الغائبين التي تحت يد أشخاص يحوزونها بصفة مؤقتة أموال غير قابلة للتصرف فيها من طرف الحائز لها مؤقتا طبقا للأحكام العامة، غير أن الأمر عندما يتعلق بنزع الملكية فإن الحائز مؤقتا لهذه الأموال يمكنه التصرف فيها بالتنازل لصالح الإدارة نازعة الملكية بإذن رئيس المحكمة بناء على عريضة أو تحت رقابته، حيث يستطيع أن يتخذ أي إجراء يراه ضروريا لحفظ حق الغائب.(3)

3- أموال الجماعات المحلية: إن الاحتياطات العقارية التابعة للبلديات تعتبر من قبيل الدومين الخاص ويمكن لرئيس البلدية التنازل عنها وديا بعد المداولة القانونية مع المجلس ودون حاجة للمصادقة على هذا التنازل من أية جهة، لأن المنفعة العمومية أولى بالاحتياطات العقارية.

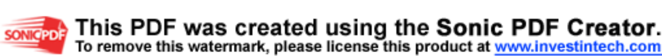
---

(1) Voir : Jacque Ferbos, George Salles, OP.CIT, P. 215.

(2) انظر: المواد 77 و88 من قانون الأسرة الجزائري.

- انظر: المادة 141 من قانون الإجراءات المدنية والتي تنص على وجوب "اطلاع النيابة العامة عن القضايا المتعلقة بعديمي الأهلية والغائبين".

(3) انظر: المادة 12 من الأمر 48/76 السابقة الذكر.



المطلب الثاني

آثار الاتفاق الودي على التنازل

إن الآثار المترتبة على الاتفاق الودي هي زوال الحقوق العينية والشخصية على العقار المنزوع ملكيته، وزوال هذه الحقوق ليس مقصورا على الاتفاق الودي فقط وإنما ينتج ثلاث مسائل قانونية وهي:

1- قرار نقل الملكية.

2- أمر الإشهاد بالاتفاق الودي.

3- الاتفاق الودي على التمليك.

وقد رأينا في المبحث الخاص بالآثار الناتجة عن قرار نقل الملكية كيفية زوال الحقوق العينية العقارية والشخصية، ونقتصر في هذا المطلب على تحديد الآثار المترتبة على الاتفاق الودي السابق لقرار التصريح بالمنفعة العامة ثم الاتفاق الودي اللاحق لقرار التصريح بالمنفعة العامة.

الفرع الأول

آثار الاتفاق الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة

إن الآثار التي ينتجها هذا الاتفاق هي الآثار التي ينتجها العقد المدني، فهي لا تتصرف إلا لمالك العقار وبالتالي فإن بقية أصحاب الحقوق يظلون في موقع الغير الذي لا تتصرف إليه آثار العقد، وهو ما يعقد مهمة الإدارة نازعة الملكية من جهة، ومن جهة أخرى فإن تبعية الهلاك تلحق بالإدارة حتى عندما يكون المالك لا يزال شاغلا لملكه وحتى لو كان الثمن لم يحدد بعد من طرف القضاء.(1)

هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن الشكل القانوني لهذا الاتفاق يعرضه لأحد أسباب البطلان القانونية ولا سيما منها:

1- دعوى الإلغاء لفقدان الأهلية أو عيوب الإرادة.

2- دعوى الإلغاء بسبب الغش أو تضرر الغير.

3- دعوى إنقاص الثمن بسبب سوء تقدير مساحة الملك المصرح به.

---

(1) Voir : Beraud, OP.CIT, P. 76.

4- دعوى الفسخ بسبب الغبن.

فهذه المخاطر القانونية التي تهدد الاتفاق الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة جعلت منه غير ذي فعالية لكلا الطرفين، كما أنه يتيح الفرصة أمام كل من الطرفين باستعمال الأساليب التجارية التي قد تنحرف في النهاية بالمنفعة العامة.

الفرع الثاني

آثار الاتفاق الودي بعد قرار التصريح بالمنفعة العامة

إن الاتفاق الودي الحاصل بعد قرار التصريح بالمنفعة العامة ينصرف أثره على الغير من أصحاب الحقوق العينية والشخصية ويمكنهم بعد الاتفاق اللجوء إلى القضاء لتحديد مقدار التعويض الذي يعود إليهم.

ذلك أن هذا الاتفاق يعفي الإدارة من إصدار قرار نقل الملكية ولكنه لا يعفيها من الإجراءات اللاحقة لهذا القرار، ولا يعطيها الحق في مباشرة الأشغال التي من أجلها تم الاتفاق الودي بعد التصريح بالمنفعة العامة إذ يبقى العقار خارج أية عملية إدارية، ويمكن للاتفاق الودي في هذه الحالة أن ينصب كذلك على تحديد الثمن ويسهل أكثر عملية نقل الملكية.

وباختصار فإن الاتفاق الودي في هذه الحالة هو على خلاف الحالة الأولى، إذ أنه يجنب الإدارة تعقيدات لا سيما منها الطعون القضائية، الاستئناف والنقض، ويجنبها في نفس الوقت الأساليب القانونية السالف ذكرها في الفرع الأول إلغاء الاتفاقات، وعلى سبيل المثال فإنه لا يجوز الطعن بدعوى الغبن في الاتفاق الودي الحاصل بعد التصريح بالمنفعة العامة بسبب أن مقابل التنازل ليس ثمنا، وإنما تعويضا لإصلاح الضرر الناتج عن نزع الملكية.

المبحث الثاني

نزع الملكية في حالات الاستعجال

زيادة على الأوضاع العادية التي يتم فيها نزع الملكية، توجد حالات تتصف بالاستعجال وتتضمن إجراءات مخالفة للأولى وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول، ثم نتعرض في المطلب الثاني إلى حالة الاستعجال القصوى.

المطلب الأول

حالات الاستعجال في نزع الملكية

إن المادة 49 من أمر 1976 تنص على ما يلي:

"إذا اقتضت الضرورة القصوى التنفيذ الفوري لأشغال تهم الدفاع الوطني بعد التصريح بالمنفعة العمومية، جاز منح التصريح باستلام حيازة الملكيات الخاصة، بموجب قرار من وزير الدفاع.

فيتخذ الوالي القرارات الضرورية خلال 24ساعة من استلام قرار وزير الدفاع الوطني ويجوز عندئذ لأعوان الإدارة الدخول للملكيات الخاصة لتطبيق الإجراءات المنصوص عليها في القانون بالنسبة للأضرار المسببة للملكيات الخاصة من جراء تنفيذ الأشغال العمومية".

أما المادة 12 من قانون 11/91 فهي تنص على:

"يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني وذلك حسب كيفيات تحدد بطرق تنظيمية، ولا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتمل نزع ملكيته".

أما بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 فلم ترد أية أحكام بشأن تطبيق هذه المادة.

وإذا كان يبدو من نص المادتين أن القانون القديم يتناول حالة الضرورة القصوى والتنفيذ الفوري في حين أن القانون الجديد يتناول العمليات السرية، فإن الأمر المشترك بينهما هو الدفاع الوطني. وبذلك فإن ما هو استعجالي يتداخل مع ما هو سري ويتطلبان إجراءات خاصة تختلف من حيث السرعة والسرية عن الإجراءات العادية لنزع الملكية.

إذا فالنصان السابقان لم يحددا معيار الحالة الاستعجالية أو السرية ولكنهما حددا ما يشمل الدفاع الوطني.

وإذا كانت الحالات الاستعجالية في نزع الملكية ليست بالضرورة مرتبطة بالدفاع الوطني، فإن المشرع بنص المادة 12 من القانون الجديد، إما أن يكون قد أهمل تماما نزع الملكية في الحالات المستعجلة، وإما أن يكون قد أدمج الحالات الاستعجالية مع الحالات

السرية، وفي كلتا الحالتين فقد كان على المشرع أن يميز بين كل من الحالتين. وسنستعرض فيما يلي كل حالة على حدة:

الفرع الأول

حالة العمليات السرية التي تخص الدفاع الوطني

لقد جاء نص المادة 12 من القانون الجديد مقتضبا ولا يستخلص فيه غير استثناءين من القاعدة العامة:

1- عدم إجراء تحقيق إداري مسبق.

2- عدم نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية

ولا يبدو من المادة 12 في القانون 11/91 ولا المرسوم التنفيذي 186/93 أي قيد أو شرط على إرادة وزير الدفاع في إعلان سرية العملية التي يراد تنفيذها والتي تستدعي نزع الملكية.

ولم يحدد القانون أي إجراءات خاصة لذلك ماعدا عدم نشر القرار وعدم التحقيق المسبق، وكذا لم يحدد مدى خضوع هذه العمليات للرقابة القضائية.

الفرع الثاني

حالة الاستعجال القصوى

لم ينص القانون الجزائري الجديد على هذه الحالة، وكان القانون القديم من الأمر رقم 48/76 قد تناول الضرورة القصوى والتنفيذ الفوري في مجموعة من مواده.

وفي هذا المجال جاء نص المادة 49 لأمر 48/76 متماشيا مع المادة 58 من قانون نزع الملكية الفرنسي المعدلة بالقانون رقم 898/62 الصادر في 4 أوت 1962.

ولقد أحالت المادة 58 من القانون الفرنسي في معظم فقراتها على مواد من القانون الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 1892، وهو ما أفقد المشرع الجزائري في مسايرته للمشرع الفرنسي السيطرة على المعنى القانوني الذي قصده، فقد نص المشرع الجزائري في الفقرة الثانية مثلا على تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في القانون.

حيث تنص الفقرة الثانية من نص المادة 49 "فيتخذ الوالي القرارات الضرورية خلال 24ساعة من استلام قرار وزير الدفاع الوطني..." في حين أنه لم يوجد أي قانون حدد أية

إجراءات بهذا الصدد، بخلاف المشرع الفرنسي الذي قصد الإجراءات الواردة في قانون 29 ديسمبر 1892.[1]

نخلص من كل ما سبق أن الحالة الاستعجالية تقتضي اختصار إجراءات التسليم في مدة 24 ساعة على أن تتولى الإدارة إتمام إجراءات نزع الملكية بعد شهر من التسليم.

الفرع الثالث

حالة الاستعجال العادية

سبق وأن قلنا أن المشرع الجزائري لم ينص على حالة الاستعجال في القانون الجديد وإنما نص فقط على حالة الأشغال التي تهم الدفاع الوطني، والتي تستدعي إن اقتضت الضرورة القصوى التنفيذ الفوري وهذا بموجب قرار من وزير الدفاع طبقا لنص المادة 49 فقرة1 من الأمر48/76. ويبدو أن قضاء المحكمة العليا لم يعرف تطبيقات قضائية لنزع الملكية في حالات الاستعجال ولكنه عرف تطبيقات لحالة الضرورة القصوى والتنفيذ الفوري. فالقرار رقم 55229 بتاريخ 1989/06/02 والذي يتعلق بالتنفيذ الفوري دون تبليغ[2] القرار جاء فيه:.

- من المقرر قانونا أنه إذا اقتضت الضرورة القصوى التنفيذ الفوري لأشغال تهم الدفاع الوطني بعد التصريح بالمنفعة العمومية جاز منح التصريح باستلام حيازة الملكية الخاصة بموجب قرار من وزير الدفاع الوطني، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب تجاوز السلطة.

"ولما كان من الثابت –في قضية الحال– أن مقرر الوالي الناطق بالتملك الفوري للأراضي اللازمة لإنجاز حاجز مائي غير قانوني يعد مشوبا بعيب تجاوز السلطة باعتبار أنه لا يعمل بطريقة التنفيذ الفوري إلا بالنسبة لمشاريع وزارة الدفاع.

ومتى كان ذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه.[3]

---

(1) Voir : Ives Nicolas : Le Nouveau Régime De L'expropriation, Edition Berger Levrault, Paris, 1964, P. 115

- Voir : Beraud, OP.CIT., P. 52.

(2) انظر: المجلة القضائية، العدد 2 لسنة 1992 الصادرة عن قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا بالجزائر، صفحة 134.

(3) انظر: حكم المحكمة العليا في المجلة القضائية الآنفة الذكر في الملحق رقم [7].

المطلب الثاني

آثار نزع الملكية في الحالات المستعجلة

رأينا في المبحث السابق أن المشرع الجزائري قد نص علــى العمليــات الــسرية الخاصة بالدفاع الوطني و لم يصفها على أنها حالات استعجالية أو تتطلب التنفيذ الفوري، وهذا ما نصت عليه المادة 49 من قانون نزع الملكية القديم، لذلك فلا مجال من الرجــوع إليها، و ذكرها هو على سبيل إبراز الفراغ القانوني الذي تركه المشرع الجزائــري فــي القانون الجديد لعدم تنظيمه نزع الملكية في حالتي الاستعجال العادية و القصوى.

الفرع الأول

الآثار المترتبة عن قيام حالة الاستعجال القصوى

يترتب عن قيام حالة الضرورة القصوى الحيازة المسبقة، إذ يقوم وزيــر الــدفاع بإصدار قرار التصريح بحالة الضرورة القصوى التي تستدعي الاستلام السريع للأمــلاك المزمع نزعها.

1- الحيازة المسبقة (المؤقتة)

بعد قيام وزير الدفاع بإصدار هذا التصريح الذي يستدعي الاستلام السريع للأملاك يبلغه إلى الوالي الذي يتخذ من القرارات ما يراه مناسبا خلال 24 ساعة من التبليغ مــن أجل تمكين أعوان الإدارة الدخول إلى الأملاك المزمع نزعها و حيازتها مؤقتا.

2- التعويض عن الضرر الاحتمالي

نصت المادة 49 الفقرة الثالثة من القانون القديم 1976 على أن تحدد الإدارة سلفة تمثــل التعويض الاحتمالي لنزع الملكية إذا طلب ذلك المالكون أو المعنيون الآخرون و تودعهــا خلال 15 يوما.

يتضح من نص الفقرة أن المشرع الجزائري قد ترك أصلا مسألة التعويض إلــى حين استئناف مباشرة الإجراءات العادية لنزع الملكية، إلا أنه إذا طلب المعنيون تعويــضا بمجرد الحيازة المؤقتة فإن الإدارة تحدد وتوضع تعويضا مؤقتا مساويا لقيمــة التعــويض الاحتمالي وذلك خلال 15 يوما من تاريخ الطلب.

لكن المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء على عدم دفع الإدارة للتعويض المؤقت في هذه الحالة، على خلاف المشرع الفرنسي الذي رتب على ذلك جزاء وهو أن يصبح الترخيص بالحيازة المؤقتة للأملاك غير صحيح قانونا،[1] أي أن العمل يتحول إلى عمل مادي من طرف الإدارة و يجوز للمعنيين مقاومته ودفعه بالطرق القانونية.

كما أن المشرع الجزائري لم يحدد الأساس القانوني الذي يتم على أساسه تقدير التعويض الاحتمالي.

كما أن المعنيين بنزع الملكية يمكنهم المطالبة بتعويض عن الأضرار الناجمة عن سرعة الإجراءات طبقا لما جاء في الفقرة الرابعة من المادة 49، و هذا النوع من التعويض استثنائي و لا يقوم إلا إذا أثبت المعنيون هذا الضرر.

3- متابعة إجراءات نزع الملكية

إن الشرعية القانونية للإجراءات المستعجلة مستمدة من شرعية نزع الملكية، الغرض منها المنفعة العامة، ولذلك كان لا بد على الإدارة أن تتابع إجراءات نزع الملكية خلال شهر واحد من تاريخ الحيازة المؤقتة وإلا قامت عدم شرعية الإجراءات المستعجلة وهذا ما نصت عليه المادة 49 في الفقرة الثالثة لأمر 48/76،[1] وإذا أرادت الإدارة أن تتخلى عن نزع الملكية كليا أو جزئيا فيكون عليها أن تبلغ المعنيين بنيتها في التخلي خلال شهر واحد من تاريخ الحيازة طبقا لنص المادة السابقة الذكر.

الفرع الثاني

آثار نزع الملكية في الحالات الاستعجالية العادية

رأينا في المبحث السابق أن المشرع الجزائري لم ينص على هذه الحالة لا في القانون القديم و لا في القانون الحديد، ومن ثم فإن تعرضنا لها لن يكون إلا على سبيل الإثراء معتمدين في ذلك على ما جاء في التشريع الفرنسي، ويمكن إجمال هذه الآثار في التعويض و الحيازة.

---

[1] Voir : Jacque Ferbos, Georges Salles : OP.Cit., P. 154.

(1) انظر: المادة 49 فقرة 2 و 3 من الأمر 48/76 تنص على ما يلي "يتعين على الإدارة خلال شهر واحد يلي أخذ الحيازة، متابعة إجراءات نزع الملكية فيمنح المجلس القضائي عند الاقتضاء تعويضا خاصا للمعنيين الذين يثبتون الضرر المسبب لهم من جراء سرعة الإجراءات اذا كان نزع الملكية لبعض الملكيات التي استلمتها الإدارة قد تم تركها، وجب تبليغ المعنيين بذلك خلال مهلة شهر واحد وفقا للفقرة الثانية".

أولا: التعويض

يتولى قاضي نزع الملكية تقدير التعويض النهائي والمؤقت حسب ما يتوافر لديه من عناصر التقدير، فإذا توافرت لديه كل عناصر التقدير في حدود ما قدمه الأطراف من وسائل الدفاع حكم بصفة نهائية، وينتج حكمه نفس الآثار التي ينتجها في ظل الإجراءات العادية.

أما عندما لا تتوافر لديه كل عناصر التقدير فإنه لا يحكم إلا بتعويض مؤقت يتناسب مع الأضرار التي أصابت المعنيين والثابتة من مذكرات ووثائق الأطراف، و في هذه الحالة فإن الحكم يكون غير قابل للاستئناف.

غير أنه يجب أن ينظر في تقدير التعويض النهائي خلال شهر من تاريخ تقدير التعويض المؤقت وذلك في جلسة علنية يحضرها كل الأطراف المعنية بتقدير التعويض.

ثانيا: الحيازة

في هذه الحالة يأمر قاضي نزع الملكية بصرف الإدارة إلى حيازة[1] العقارات بعد دفع التعويض النهائي أو المؤقت وعند الاقتضاء إيداع كفالة التعويض المؤقت.

هنا يكون جانب التعويض المؤقت قابلا للاستئناف أمام غرفة نزع الملكية بمحكمة الاستئناف إذا كان نهائيا، ولا يكون كذلك إذا كان مؤقتا أي أن الحكم الذي قدر التعويض مؤقتا لا يطعن فيه إلا بالنقض.

(1) انظر المادة 49 السابقة الذكر من الأمر 48/76.

الباب الثاني: حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية

الفصل الأول: أساس التعويض القبلي العادل والمنصف

المبحث الأول: شروط الضرر الواجب التعويض

المبحث الثاني: عناصر تقدير التعويض

المبحث الثالث: الاتفاق الودي على تقدير التعويض

المبحث الرابع: إجراءات تحديـــد التعويض

الباب الثاني

حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية

إن للمالك الذي تنزع ملكيته حقوقا تجاه الإدارة نازعة الملكية، وتتفرع هذه الحقوق الى حقوق مرتبطة بإجراءات نزع الملكية وأهمها الحق في التعويض، وحقوق تنشأ بعد استكمال إجراءات نزع الملكية ومنها الحق في الاسترجاع والأولوية في الشراء أو التأجير.

وسنتناول فيما يلي في الفصل الأول من هذا الباب الحق في التعويض القبلي العادل والمنصف، وفي الفصل الثاني كيفية دفع التعويض، وفي الفصل الثالث حقوق المالك بعد استكمال إجراءات نزع الملكية.

الفصل الأول

أساس التعويض القبلي العادل والمنصف

إن عملية نزع الملكية تسبب بلا شك ضررا للمالك لحرمانه من ماله، مما يستوجب تعويضه عن الضرر الذي يشترط أن يكون مباشرا وأكيدا أي محققا إذ لا يعوض عن الضرر غير المباشر والاحتمالي، أما الأضرار المعنوية فلا تكون محل تعويض إلا في حالة تعدي الإدارة المادي حسب المادة 33[1]، كما أن جبرية تنازل المالك عن ملكيته في نزع الملكية للمنفعة العامة يجعلنا نقول أن التعويض ليس ثمنا وإنما هو إصلاح لضرر طبقا لنص المادة 677 من القانون المدني الجزائري والتي تقابلها المادة 545 من القانون الفرنسي والتي تنص على أن يكون التعويض منصفا وعادلا.[2]

كما نصت المادة 21 من قانون نزع الملكية الجزائري على أنه يجب أن تغطي التعويضات كل ما لحقه من ضرر وما فاته من خسارة وكسب بسبب نزع الملكية، ويرجع الحق في التعويض الى مبدأ مساواة الأفراد أمام الأعباء العامة.

---

(1) انظر: نص المادة 33 من قانون 11/91
"كل نزع للملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا وعديم الأثر ويعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء فضلا عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به".

(2) انظر: المادة 545 من القانون المدني الفرنسي والتي تنص على أن:
"Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité".

وما يجب الإشارة إليه هو أن عبارة التعويض المنصف والعادل لا تعني المالك وحده وإنما تعني كذلك نازع الملكية ومن ثم فإن التعويض العادل والمنصف يتراوح بين اعتبارين هما:

1- وهو أن الإدارة نازعة الملكية تسعى من أجل تحقيق المنفعة العامة وعليه فلا يمكن للمالك الذي انتزعت ملكيته أن يثري على حساب الإدارة لأن ذلك يعني الإثراء على حساب المنفعة العامة فلا يكون للإدارة أن تعوض المالك عن ضرر لم تكن هي السبب فيه.

2- أما الثاني فهو أن الإدارة بما لديها من سلطة لا ينبغي أن تخول لنفسها حق الحصول على عقارات بمقابل بخس من أجل تنفيذ مشاريعها.

ونقطة التوازن بين هذين الاعتباريين هي مركز التعويض العادل والمنصف.

ولكي يكون التعويض عادلا ومنصفا فلا بد أن يغطي كامل الضرر ويكون المالك في وضعية من نقلت ملكيته من مكان لآخر أو من وضعية إلى وضعية مساوية لها.

كما أن الحق في التعويض يشكل أهم حقوق المنزوعة ملكيته على الإطلاق لأن نزع الملكية يبين أننا أمام حقين مشروعين يجب التضحية بأحدهما، لكن في حدود أقل ضرر ممكن، كما يعتبر التعويض الوسيلة المثلى للوصول الى ذلك، لأنه يسمح بإعادة المنزوعة ملكيته إلى وضعية تشبه وضعيته القانونية الأولية، لذا فقد نصت عليه نصوص دستورية تشريعية.

فالمادة 20 من دستور 1996 الجزائري تنص على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف".

كما تنص المادة 1/677 من القانون المدني على أنه "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل".

كما تنص المادة 21 من القانون 11/91 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أنه "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا، بحيث

يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملاك تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين".

فالتعويض إذن بالإضافة إلى كونه ضروريا يجبر الضرر الحاصل للمنزوعة ملكيته من جراء نزع ملكيته فإنه يشكل الضمانة الأساسية لهذا الأخير التي تضمن له حصانة ملكيته ضد التعسفات المحتملة للادارة.

غير أن أغلبية الفقهاء يرون بأن أساس التزام الإدارة بالتعويض في ظل نزع الملكية هو القانون مباشرة[2] لأن القانون هو الذي ينص عليه وينظم كيفيات حسابه وطرق دفعه.

المبحث الأول

شـــروط الضــــرر الواجـــب التعـــويض

سبق القول أن للتعويض أهمية قصوى بالنسبة للمنزوع ملكيته، لذلك فإن مبدأ التعويض نصت عليه نصوص دستورية وتشريعية، وطالما أن التعويض ضروري وأساسي في ظل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يجب أن يكون عادلا ومنصفا بحيث يغطي للمنزوع ملكيته ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب.[2]

ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة القانونية للاملاك تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين.

وتقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم، غير أنه لا تدخل في الحسبان التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تجارية تمت أو

---

(2) انظر: السيد خلف محمد، قضاء النقض في الملكية في خمسة وخمسين عاما، الطبعة 1، منشاة المعـــارف، د.ت، ص 120.
- عزت طونيوس، المرجع السابق، ص 52 و53 و54.

(2) انظر: نص المادة 21 من قانون 11/91 المرجع السابق.



أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا.[3]

وطالما أن مبدأ التعويض الشامل المنصوص عليه في المادة 21 من القانون 11/91 يستند إلى عنصر الضرر فإن مبلغ التعويض اللازم دفعه إلى المنزوع ملكيته يجب أن يغطي كامل الضرر الحاصل من جراء نزع الملكية، وهو ما يطرح تساؤلا أساسيا يتعلق بطبيعة الضرر الواجب التعويض عليه: هل يعوض للمنزوع ملكيته عن الضرر المادي أو المعنوي؟ وما هي شروط الضرر القابل للتعويض؟

وعليه نتناول فيما يلي شروط الضرر الواجب التعويض في ثلاثة مطالب.

المطلب الأول

يجب أن يكون الضرر ماديا

إذا كانت المسؤولية الموضوعية طبقا للقواعد العامة تقوم على الضرر ماديا كان أم معنويا، فإن الأمر يختلف عنه في نزع الملكية، فالتعويض لا يكون إلا على الضرر المادي الوارد على حق قانوني[1] ومن ثم فلا يعوض على بناء فوضوي، أو حرمان المالك مزايا معنوية كأن يراها المالك في ملكيته كاختيار الجيران الذين سيحرم منهم أو الإرتباط بأصل الأرض للعائلة، ويعود سبب استبعاد المشرع التعويض عن الضرر المعنوي إلى أن المالك لا يمكنه إلا أن يبالغ في تقدير ضرره المعنوي وليس للإدارة نازعة الملكية أي وسيلة لتقدير هذا الضرر فهو ضرر ذاتي وغير موضوعي.

غير أن القضاء الفرنسي تقبل مبدأ التعويض عن الضرر الجمالي وهو الضرر الذي يحرم المالك من منظر أو يشوه منظرا جميلا إذا كان يعود إلى واقع الأشغال التي أنجزتها الإدارة.[1]

وهناك حالة يمكن أن يعوض فيها عن الضرر المعنوي إلى جانب الضرر المادي وهو حالة نزع الملكية بطريقة غير شرعية، وحكم التعويض عن الأضرار المادية التي

---

(3) انظر: نص المادة 21/ الفقرة الثالثة منها من قانون 11/91 المرجع نفسه.
– انظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 180.
(1) انظر عزت صديق طنيوس، المرجع السابق ص 76.
(1) Voir : Jacque Ferbos et Georges Salles : Expropriation et Evaluation Des Biens 2éme édition de l'actualité juridique, 1969, P. 247-248

قامت بها الإدارة يمكن أن يشمل التعويض عن الضرر المعنوي[1].

ويستخلص إذن أن التعويض عن الضرر المادي فقط هي مسألة محسوسة في القانون الفرنسي، فماذا عن هذا الشرط في القانون الجزائري؟

إذا كانت المادة 21 من القانون الجزائري 11/91 الخاص بنزع الملكية لم تحدد شرط الضرر المادي فإن ذلك لا يمكن أن يؤدي بنا إلى التوسع في تفسير الضرر، فالضرر المقصود هو الضرر المادي فقط، لأن خصوصية التعويض في نطاق نزع الملكية باعتبار أن التصرف القانوني الذي يشكل أساس الضرر الواجب التعويض عليه هو تصرف مشروع (تؤكده المصلحة العامة) خلافا للضرر الواجب التعويض عليه في نطاق القانون المدني [2] الذي يؤسس على ركن الخطأ، ومن ثم فإن قواعد أو أركان المسؤولية المدنية لا تطبق بخصوص التعويض في إطار نزع الملكية إلا بشكل جزئي حيث أن نص المادة 1/182 من القانون المدني الجزائري متشابهة في صياغتها نوعا ما للمادة 1/21 من القانون الخاص بنزع الملكية رقم 11/91.

وعليه فإن الضرر كما سبق القول هو الضرر المادي فقط وتعليل ذلك أن العاطفة والمعنويات ليست مقترنة بالماديات[1]، فالملكية في وظيفتها لا تلبي غير الحاجة المادية للإنسان ومن ثم فالتعويض عن الحرمان فيها لا يمكن أن يمتد إلى أبعد من ذلك.

وإذا كان القضاء الفرنسي قد أقر الحق في التعويض عن الضرر الجمالي والضرر المعنوي الناجم عن نزع الملكية التعسفي فإن ذلك لا يعني إقراره بالتعويض عن الضرر المعنوي في نزع الملكية، والحقيقة أن الحالتين السابقتين ليستا استثناء من القاعدة وإنما هو توسع في مفهوم الضرر المادي.

(1) Voir : Jacque Ferbos, Georges Salles :OP.CIT., P. 248..

(2) انظر: المادة 1/182 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه "إذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد، أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره، ويشمل التعويض والحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالإلتزام أو التأخر في الوفاء به. ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول".

– انظر المادة 21 من قانون 11/91 تنص على أنه "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية".

(1) انظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 182.

المطلب الثاني

يجب أن يكون الضرر مباشرا

لم تنص لا المادة 15 ولا المادة 22 من الأمر 48/76 المتعلق بقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة على شرط الضرر المباشر، إلا أنهما أقرتا حق التعويض بأن يغطي التعويض كامل الضرر المسبب من نزع الملكية، حيث تنص المادة 15 من الأمر السابق على أنه "يجب أن تغطي التعويضات كامل الضرر المسبب من جراء نزع الملكية".

أما المادة 22 منه فإنها تقر التعويض لشتى الأسباب ولم تحدد أن يكون الضرر مباشرا، وهو ما يجعلنا نستخلص أن تقدير القضاء للتعويضات الناجمة عن نزع الملكية لا يمر دون إشكال، فهل يكون التعويض على الأضرار المباشرة فقط أم يمتد إلى الأضرار غير المباشرة؟

غير أن المشرع الفرنسي الذي أنشأ جهة قضائية مختصة بقضايا نزع الملكية لم يمنع التعويض عن الضرر غير المباشر الناجم عن نزع الملكية وإنما تركه لاختصاص القضاء الإداري،[1] فطلبات التعويض الناجم عن الضرر غير المباشر ترفع بدعاوي مستقلة إلى القضاء الإداري حيث ينظر فيها وفق قواعد وأحكام القانون الإداري، فالأضرار الناجمة بعد نزع الملكية أي تلك التي تنشأ مباشرة عن عملية النزع والأضرار الناجمة عن تنفيذ الأشغال فلا يعوض عليها من القضاء المختص بنزع الملكية لعدم وجود علاقة سببية وثيقة بين الضرر الحاصل وإجراءات نزع الملكية[2].

ولما كان الأمر يختلف في الجزائر بحيث أن الغرفة الإدارية بالمجلس هي التي تتولى البت في مسألة التعويض الناجم عن أضرار نزع الملكية في الأضرار المباشرة وغير المباشرة بسبب عدم وجود جهة قضائية أخرى يمكن أن تبت في الأضرار غير المباشرة، ومن هنا نرى أن نص المادة 21 من قانون نزع الملكية سنة 1991[3] لم يعلق شرط التعويض على الضرر المباشر مخالفا بذلك المشرع الفرنسي، حيث لم يحدد نوع الضرر الواجب التعويض مباشرا أو غير مباشر.

---

(1) انظر: عزت طونيوس، المرجع السابق، ص 71، 72 و73.

(2) Voir : Jean Marie Auby, Pierre Bon : OP.CIT., P. 434.

(3) انظر: نص المادة 21 من القانون 11/91 المشار إليه سابقا "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا، بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية".

نستخلص من خلال المادتين السابقتين (15 و22) أن التعويض في القانون الجزائري يتم عن الضرر المادي فقط ويشمل الضرر المباشر وغير المباشر، إلا أن الضرر المعنوي يعوض عنه بصورة استثنائية وخاصة عندما يكون نتيجة لعملية غير مشروعة أو الاعتداء المادي (كاستلام الأملاك من طرف الإدارة بدون احترام الإجراءات القانونية وشروعها فورا في البناء) إلا أن الضرر يجب إثباته أمام الجهة القضائية المختصة[1].

المطلب الثالث

يجب أن يكون الضرر محققا

إن المشرع الجزائري نص في الفقرة الأولى من المادة 21 على أن التعويض يكون على ما فات من كسب أي الضرر المحقق، فالضرر غير المحقق هو ضرر منعدم وقد يكون مجرد احتمال في ذهن من يدفع به.

وعليه فالضرر المحقق يجب أن يكون مؤكدا يمكن إثباته فورا وقابل للتعويض في الوقت الحاضر، فلا يمكن تعويض الضرر المحتمل، وفي هذه الحالة تبرز مشكلة التمييز بين الضرر الاحتمالي والضرر المستقبلي، فبشأن الضرر الاحتمالي فإن الاحتمال درجات وقد تجتمع عدة عوامل تؤكد الاحتمال إلا أنها لا تصل إلى درجة التحقق، وفي هذه الحالة فإن جانب من القضاء الفرنسي قد عوض هذا النوع وكيفه على أنه ضياع للفرصة على المنزوع ملكيته كأن تنزع ملكية عقار لمالك كان ينوي بناء مركب سياحي للاستثمار على هذا العقار وشرع في الدراسات لإنجاز هذا المشروع. [2] أما الضرر المستقبلي فهو ضرر محقق الوقوع مستقبلا فيعوض عليه شريطة أن يكون قابلا للتقييم في الحال إضافة إلى كونه محقق الوقوع[3]

والمشرع الجزائري نص في الفقرة الأولى من المادة 21 بالتعويض على ما فات من كسب وهو الضرر الحقيقي.

---

(1) انظر: حكم المحكمة العليا بتاريخ 1986/06/12 فريق آيت طالب ضد وإلى ولاية جيجل ووزير الداخلية، المجلة القضائية، قسم المستندات للنشر للمحكمة العليا.

(2) Voir : Béraud, OP.Cit., P. 162.

(3) انظر: عزت صديق طنيوس، المرجع السابق، ص 78.

وعلى العموم فإن قضاء الموضوع هو الذي يتولى الفصل بين الضرر المحقق والضرر الاحتمالي والمستقبلي[1].

أما موقف القضاء الجزائري فإنه يعوض على قيمة العقار ولم يصل بعد إلى الإقرار بتعويضات أخرى بصفة مستقلة عن التعويض الأصلي.

المبحث الثاني

عناصر تقدير التعويض

يعتبر تقدير التعويض في نزع الملكية من المسائل المهمة جدا وعليه نصت المادة 21 من قانون 11/91 في فقرتها الثانية على أنه يحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملاك تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية أو من قبل التجار والصناع والحرفيين، وتقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم.

يستخلص من نص المادة أن تحديد التعويض يتم على أساس ثلاثة عناصر وهي:

1- القيمة الحقيقية للعقار.

2- مشتملات العقار.

3- الاستعمال الفعلي.

وعملية البحث في تقدير هذه العناصر يبدو مسألة تقنية تصعب معالجتها في بحث نظري، فالقيمة الحقيقة تتخذ بمعطيات السوق.

وإذا كان المشرع الفرنسي قد تدخل عن طريق المراسيم التطبيقية لتوجيه هذا التقدير[2] فإن المشرع الجزائري لم يرسم معالم التقدير مما يسمح للقضاء ببسط سلطة تقديرية واسعة في تحديد التعويض.

(1) انظر: عزت صديق طنيوس، المرجع السابق، ص 84.

(2) Voir : Beraud Robert, OP.CIT., P. 158.

المطلب الأول

القيمة في تقدير التعويض

يميز الفقه بين القيمة التي هي معنى مجرد وقيمة الشيء الذي هو حكم يصدره شخص بالذات على شيء معين بالذات.

ويميز علم الاقتصاد بين قيمة الاستعمال التي هي قيمة ذاتية ومباشرة وقيمة التبادل التي هي قيمة جماعية غير مباشرة، فاستعمال الشيء وتبادله هما العنصران المهمان في تحديد قيمته. (1)

وإذا كان المشرع الجزائري قد استعمل مصطلح القيمة الحقيقية فإن المشرع الفرنسي في المادة 21 من قانون 23 أكتوبر 1958 قد استعمل عبارة (قيمة الأملاك) دون تحديد لأي نوع من القيمة.

ولاعتماد المشرع الجزائري لمصطلح القيمة الحقيقية(2)في نص المادة 21 من قانون 11/91 لم يستعبد القيمة الأخرى من التعويض ما دام قد نص على أن التعويض يغطي كل ما لحق من ضرر وما فات من كسب، وفيما يلي نتطرق وباختصار إلى أنواع القيمة المكونة للقيمة الحقيقية:

1-القيمة النفعية: يقصد بالقيمة النفعية قيمة بيع الحق بشروط عادية وفي ظروف عادية أي أن ثمن البيع يكون وفق أسعار السوق، وبما أن نزع الملكية ليس بيعا فإن البحث في سعر السوق لتحديد قيمة الأملاك المنزوعة يبدو صعبا من الناحية العملية واعتماد التقريب يكون هو المخرج الوحيد وإن لم يحقق الإنصاف دائما(3).

2- قيمة إعادة التأسيس: ويتحدد التعويض على أساس هذه القيمة بما يمكن المنزوع ملكيته من إعادة تأسيسها في مكان آخر وبنفس المنافع، غير أن العقار المنزوع ملكيته إذا كان قديما فلا يمكن تحقيق الإنصاف للإدارة حيث يتطلب تخفيض قيمة إعادة التأسيس بما

---

(1) Voir : Daniel Chanpigny, L'expropriation et la rénovation urbaine, librairie générale de droit et de la jurisprudence, Paris, 1968 P. 200.

(2) انظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص186.

(3) انظر: عزت طنيوس، المرجع السابق، ص 50 و120.



يتناسب مع درجة التآكل والقدم للبنايات المنزوع ملكيتها وهذا أمر يثير أيضا هو الآخر صعوبات عملية لتطبيقها[1].

3- القيمة الحقيقية: إن القيمة الحقيقية هي ذات القيمة النفعية المشخصة إذ يعتمد في تقييمها بالاستعمال الشخصي للعقار المنزوع ملكيته من طرف المالك كالاستعمال التجاري والتأجير ورقم الأعمال المحققة وغالبا ما يكون ذلك عن طريق التعويض التبعي المستقل.

4- القيمة المقارنة: أي أن تقدير قيمة العقار يقتضي مقارنته بعقارات أخرى فهي لا تعتمد على القيمة النفعية وإنما على عملية قياس شيء بشيء آخر مماثل له، وتقدير هذه القيمة يستند إلى اعتبارات عملية تتطلب أشخاصا مؤهلين مهنيا لذلك.

وإذا كان القاضي هو الخبير الأول في القانون فإنه يعذر بجهله لقواعد السوق وبالتالي فإن القيمة المقارنة إذا كانت تحقق الإنصاف للإدارة وكذا الأشخاص المنزوعة ملكيتهم فإنها ترفع يد القضاء على تقديرها وتركها لأشخاص مؤهلين وخبراء.

إن المشرع الجزائري فقد أسند مهمة تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية[2].

المطلب الثاني

مشتملات العقار

هي كافة العناصر المادية والقانونية التي يحتوي عليها المال في وقت معين، يتم تقييم هذه العناصر في تاريخ نقل الملكية، مثلا: أرض فلاحية يوم فتح التحقيق قد تصبح قابلة للبناء بعد إدراجها ضمن المخطط العمراني وذلك قبل اتخاذ قرار نزع الملكية والقيام بالإجراءات السامحة بنزع الملكية.

ويعتد بوجود هذه المشتملات الموجودة على العقار المراد نزع ملكيته في القانون الجزائري بعد التصريح بالمنفعة العامة ولا يعتد بما أقيم على العقار بعد ذلك.

أما الاستعمال فيقدر سنة قبل فتح التحقيق حول المنفعة العامة وذلك لتفادي محاولات الحصول على تعويضات مرتفعة عن طريق التحسينات التي يمكن إجرائها على الأملاك، وعليه فلا تؤخذ بعين الاعتبار التحسينات التي أدخلت على الأموال بعد صدور

---

(1) Voir : Daniel Champigny, OP.CIT., P. 201 et 204

(2) انظر: المادة 3/21 من قانون 11/91.

قرار فتح التحقيق حول المنفعة العامة، وعليه تنص المادة 21 الفقرة الرابعة من قانون 27 أفريل 1991 على أن "لا تدخل في الحسبان التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا".

وفيما يخص القيمة الحقيقية فتقدر يوم التقييم من طرف مصلحة الأملاك الوطنية.

المطلب الثالث

الاستعمال الفعلي

يقصد بالاستعمال الفعلي إمكانية التصرف في العقار فورا وحيازته. فالتعويض العادل والمنصف يقتضي أن يؤخذ في التقدير المنافع الاستعمالية لصاحب العقار المنزوع وليس فقط مساحة العقار، فإذا كان العقار المنزوع ملكيته فلاحيا وانتزع من طرف الإدارة بغرض بناء مركز استشفائي مثلا فإن تقدير التعويض يتم على أساس استعماله الفلاحي وليس على أساس استعماله للبناء.

فالمشرع الجزائري لم يورد أي حكم لاحتمال تغيير الاستعمال في حين أن المشرع الفرنسي في المادة 21 من قانون نزع الملكية[1] نص على أن الأملاك تقدر وفق قيمة استعمالها الفوري سنة قبل التحقيق، و الاستعمال الفعلي يشترط فيه أن يكون ممكنا ومشروعا.

المبحث الثالث

الاتفاق الودي على تقدير التعويض

لقد جاءت الإشارة إلى الاتفاق الودي في المادتين 26 و29 من قانون 11/91 قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة دون تحديد لشكل الاتفاق أو تحديد أثاره.

والاتفاق الودي على التنازل يجعل الإدارة في غنى عن متابعة إجراءات نزع الملكية غير أن الاتفاق الودي على التنازل لا يمتد حتما إلى التعويض، فقد يفضل المنزوع ملكيته الذي قبل التنازل عن ملكيته أن يطرح مشكلة أو مسألة التعويض على

(1) انظر: عزت صديق طنيوس، المرجع السابق، ص 97 و 98.

القضاء لعله يجد إنصافا أكبر، كما أن حرية الإدارة في التقدير مقيدة تخضع لرقابة القضاء.

وفي هذا المجال نفرق بين الاتفاق الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة وبعد التصريح بالمنفعة العامة.

المطلب الأول

الاتفاق الودي على تقدير التعويض قبل التصريح بالمنفعة العامة

لم ينص القانون الجزائري لا القديم 48/76 و لا الجديد 11/91 لنزع الملكية للمنفعة العامة على هذه الحالة لكنها غير مستبعدة علميا، فقد يحدث أن الإدارة تشرع في البحث عن اختيار العقارات التي تتطلب تنفيذ مشروع ذو منفعة عامة فيتقدم إليها المالك لإبرام اتفاق بالتراضي و يتنازل عن العقار، فإذا تم الاتفاق على مبلغ التعويض فإن ذلك يغني عن إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة، و يأخذ هذا الشكل من الاتفاق شكل العقود الخاصة حتى من حيث الاختصاص يكون للقضاء المدني.

لا يمكن تصور اتفاق ودي لاحق على قرار نزع الملكية إلا إذا كان نزع الملكية قد تم تحقيقه ضمن الحالات التي قررها القانون والتي تسمى بالاستيلاء الفوري، و في هذه الحالة قد يحدث أن تصدر الإدارة قرارا بنزع الملكية كمرحلة أخيرة قبل أن يتم تحديد مبلغ التعويض في الحالات الاستعجالية و السرية كما أشرنا إليها من قبل.

وقد استقر المشرع الجزائري على بسط رقابته القانونية على مدى توافر شروط الاستلام الفوري للملكية المراد نزعها و بالتالي فإن عدم تحديد مبلغ التعويض قبل قرار نزع الملكية لا يمكن أن يجد تبريره إلا في حالة ما إذا تعلق الأمر بمشاريع سرية لوزارة الدفاع الوطني والذي سبق أن تطرقنا إليها.(1)

---

(1) انظر: قرار المحكمة العليا رقم 05229 الصادر بتاريخ 1989/06/02، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1992، ص 134، كما هو مبين في الملحق رقم [7].

المطلـــب الثـــــاني

الاتفـــاق الـــودي على التعـــويض بعد التصريح بالمنفعة العامة

لقد أشار المشرع الجزائري إلى الاتفاق الودي قبل صدور القرار الإداري الخاص بالقابلية للتنازل وذلك في المادة 26 التي حددت مدة رفع الدعوى للطعن في قرار القابلية للتنازل في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضـــي يـــضع حـــدا للإجراءات ليأخذ اسما لم يحدده القانون، غير أنه كُيّف باسم الأمر بالإشهاد(1)، ويؤكد ذلك نص المادة 29 من قانون 11/91 والتي تنص على أن "يحرر قرار إداري لإتمام صـــيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.

- وإذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 في غضون شهر مـــن تـــاريخ التبليغ".

والاتفاق بالتراضي يجب أن يكون موضوع إشهاد قضائي ويتم رفع طلـــب هـــذا الإشهاد من الإدارة أو من المعني بالأمر.

المطلـــب الثالـــث

أثـــر الاتفاقـــات الوديـــة مع الغيـــر

إن الاتفاقات الودية على التعويض مع أشخاص سبق وأن كانوا موضوع إجراءات لنزع الملكية في نفس المنطقة التي تجري فيها عمليات المنفعة العامـــة يمكـــن اعتمادهـــا كمرجعية حسابية في تقدير التعويض على عمليات نزع الملكية اللاحقة.

ولقد أوجد الفقه والقضاء الفرنسيان ضوابط لاعتماد هذه الاتفاقات الودية كمرجعية، هذه الضوابط مستمدة مباشرة من مبادئ العدالة حتى يـــتم تجنـــب المـــضاربة وتحقيـــق الإنصاف والعدل للأفراد والإدارة، ويمكن حصر هذه الضوابط كما يلي:

- أن تكون العقارات والحقوق العقارية المزمع نزعها واقعة ضمن المساحة التي تجـــري فيها عمليات المنفعة العامة والتي كانت موضوع تصريح بذلك.

---

(1) Voir : Dominique Musso, OP.CIT., P. 113.

- انظر: عزت طنيوس، المرجع السابق، ص 102، وما بعدها.

- أن تكون الاتفاقات الودية قد تمت مع نصف المالكين والمعنيين الآخرين على الأقل وأتت على ثلثي المساحة المعنية.

- أن تكون هذه الاتفاقات الودية قد تمت مع ثلثي المالكين والمعنيين على الأقل وأتت على نصف المساحة المعنية.(1)

المبحث الرابع

إجـراءات تحـديـد التعـويـض

إذا كان الغرض من الإجراءات الأولى في نزع الملكية هو تقرير وجود منفعة عامة، فإن الغرض من الإجراءات الثانية هو الوصول إلى تحديد التعويض العادل والمنصف، ويمكن حصر إجراءات تحديد التعويض في ثلاث مراحل وهي:

- مرحلة تحضيرية.
- مرحلة تقييمية.
- مرحلة تقريرية.

وسنتناول هذه المراحل في ثلاثة مطالب:

المطلب الأول

المرحلة التحضيرية

تمر عملية تحديد التعويض بالمرحلة التحضيرية وهو ما نصت عليه المادة 16 من قانون 11/91 والتي أشارت إلى التحقيق الجزئي ويكون موضوعه تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، وأسندت هذه المهمة للمحافظ المحقق الذي هو خبير عقاري لدى المحاكم(2).

ويقوم هذا المحافظ المحقق بإنجاز تصميم جزئي للأراضي والبنايات المطلوب نزع ملكيتها ويبين بدقة طبيعة العقارات المعنية ومشتملاتها.

هذا وقد سبق وأن رأينا أن طبيعة العقار ومشتملاته هي من أهم عناصر تقدير التعويض، فالقانون هنا لم يعط للمحافظ المحقق صلاحية تحديد التعويض المناسب بل منحه مهمة تقنية بحتة، ولذلك لم ترد أية إشارة في القانون إلى إمكانية الطعن بأي طريقة

---

(1) Voir : Jean Marie Auby, Robert Ducos-Ader : OP.CIT., P. 191.

(2) انظر: نص المادة 17، من قانون 11/91.

في تقرير المحافظ المحقق ما عدا إمكانية الطعن بالبطلان في قرار تعيينه الذي هو قـرار إداري تصدره السلطة المختصة بنزع الملكية[1]، الأمر الذي جعلنا نصف عمله هذا تحت طائلة المرحلة التحضيرية، غير أن المرحلة التحضيرية هي في الحقيقة أوسع من مهمـة المحافظ المحقق[2] لأن مهمة المحافظ المحقق هي بدورها تحتاج إلى إجراءات تحضيرية تتم عند التصريح بالمنفعة العامة، و بالفعل فإن المحافظ المحقق يأخذ من العناصر التـي وردت في قرار التصريح بالمنفعة العامة أساسا لعمله[3] ويشهـد في آخر تقريـره علـى مطابقـة تقريـره لهذه العناصر، ويمكن أن نوجز هذه الإجراءات التحضيرية المتعلقـة بالتعويض كالتـالي:

1- وضع ملف التحقيق الإداري المسبق تحت تصرف الجمهور.

2- حق اللجنة في الاستماع لأي شخص وتدوين المعلومات والملاحظات والاستنتاجات.

3- تبليغ نسخة من تقرير اللجنة المكلفة بالتحقيق الإداري المسبق إلى كل المعنيين بنـاء على طلبهم.

وبعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية فإنه ينشر حسب الحالة في الجريـدة الرسمية ويبلغ كل واحد من المعنيين ويعلق في مقر البلديات التـي يقـع فيهـا العقـار المطلوب نزع ملكيته.

فكل هذه الإجراءات لها علاقة مباشرة بأصحاب الحق في التعـويض وهـي مـن الأعمال التحضيرية لتحديد التعويض.

المطلب الثاني

المرحلـة التقييميـة

تختص إدارة الأملاك الوطنية بتقييم الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتهـا بعـد إخطارها من طرف الإدارة نازعة الملكية وتحويل الملف لها والـذي يجـب أن يحتـوي على:

- قرار التصريح بالمنفعة العامة.

---

(1) انظر: المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.
(2) انظر: المواد من 12 إلى 30 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.
(3) انظر: الفقرة الثانية من المادة 18 من قانون نزع الملكية رقم 11/91، مرجع سابق.

- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18 و 19 من قانون رقم 11/91.

سبق وأن رأينا في المبحث الثاني من هذا الفصل عناصر تقييم التعويض من القيمة الحقيقية للعقار ومشتملاته والاستعمال الفعلي له، أما إجراءات التقدير وإن لم ترد بوضوح في القانون فإن تقدير القيمة الحقيقية يتم بالرجوع إلى تصريحات المكلفين بالضريبة من الذين نزعت ملكيتهم أو حقهم وكذلك التقديرات النهائية لإدارة الضرائب(1).

أما عن تقدير قيمة الاستعمال فيعتد بوجه الاستعمال الثابت مدة عام قبل فتح التحقيق(2) ولا يعتد عند التقييم بأي وقت سابق أو وقت لاحق وإنما بوقت التقييم، وتبدو أهمية وقت التقييم في الهزات الاجتماعية والاقتصادية التي قد تعصف بالمجتمع وتنقص من قيمة الأملاك مؤقتا، مثال ذلك الحالات الأمنية في منطقة معينة التي تجعل قيمة الأملاك مرتبطة أكثر بالوضع الأمني الذي هو وضع مؤقت.

المطلب الثالث

مرحلة التقرير

بعد إعداد محضر التقييم من طرف إدارة أملاك الدولة وهو مجرد محضر تقني لا يبلغ للمعنيين بالأمر ويعتمد كأساس لقرار القابلية للتنازل حيث يقدر حساب التعويض على أساس سعر المتر المربع للعقار العادي و تقدر التعويضات الأخرى على أساس القيمة النفعية، و يوضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين به خلال مدة 15 يوما(3).

وفي حالة رفضهم استلام هذا المبلغ يودع في صندوق الودائع لخزينة الولاية حتى يكون تحت تصرف المعنيين بالأمر عند الاقتضاء.

وقد نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على تبليغ قرار القابلية للتنازل وتمكين المعنيين من إبداء رأيهم بخصوص التعويض الذي تعرضه الإدارة وذلك خلال 15 يوما، ويتجلى من مقارنة القانون القديم 48/76 بالقانون الجديد 11/93 أن هذا

---

(1) انظر. نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 186/93 مؤرخ في 27 جويلية 1993 التي تنص "تراعى القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة والتقديرات الإدارية التي تغدو نهائية بموجب القوانين الجبائية، وفقا للتنظيم الخاص بالأملاك الوطنية المعمول به وذلك لتقدير التعويضات المخصصة للمالكين والتجار والصناعيين والحرفيين".

(2) انظر: المادتين 30 و3/38 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

(3) انظر: المادة 30 و3/38 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

الأخير قد أعطى للمنزوع ملكيته حقوقا لم يقرها القانون القديم كحق رفض التقييم وحـــق اقتراح التعويض وحق رفع الدعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم الذي قـــدم لمـــصالح أملاك الدولة بعد رفض الهيئة الإدارية المقترح المتعلق بالتعويض(1).

(1) انظر: نص المادتين 38 و39 من المرسوم التنفيذي186/93، المرجع نفسه.

الفصل الثاني: نطاق التعويـــض

المبحث الأول: الدفع النقدي للتعويض

المبحث الثاني: الدفع العيني للتعويض

المبحث الثالث: إيداع التعويض في الخزينة

المبحث الرابع: عوارض دفع التعويض

الفصـــل الثانـــي

نطـــاق التعــويـــــض

لم يفرد المشرع الجزائري أية أحكام تفصيلية حول دفع التعويض لا فـــي القـــانون القديم ولا الجديد ولا حتى في المرسوم التنفيذي، فقد نصت المادة 27 من القـــانون رقــم 11/91 على إيداع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفســه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 منه حيث تنص في فقرتها الثانية على إمكانيــة اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي، ما عدا هذا فإن القانون لم يحدد كيفيــة دفع التعويض والوثائق التي تبرر الدفع ولا شروط السحب.

وعليه سنتناول في المبحث الأول من هذا الفصل الدفع النقــدي للتعــويض، وفـــي المبحث الثاني الدفع العيني للتعويض، وكذا في المبحث الثالـــث إيـــداع التعـــويض فـــي الخزينة، كما نتعرض في المبحث الرابع لعوارض الدفع.

المبحث الأول

الدفع النقدي للتعويض

يشكل التعويض النقدي مبدأ عاما تتحدد على أساسه قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها في القوانين المقارنة[1] وذلك لعدة اعتبارات منها:

– إمكانية تحويل قيمة الأملاك العقارية إلى نقود، لأن النقود تـــشكل قيمـــة مقابلـــة لكـــل الأملاك العقارية وبها يمكن إعادة تكوين الأملاك من جديد.

– سهولة العملية على الخزينة العامة أو على نازع الملكية بصفة عامة.

– صعوبة التعويض العيني، لأنه في كثير من الأحيان لا يتوفر لدى نازع الملكية عقـــار مماثل مما يؤدي من الناحية العملية إلى استحالة عملية نزع الملكية في هذه الحالة وهو ما لا يتماشى من حيث الأصل مع الإقرار للإدارة نازعـــة الملكيـــة بـــصلاحيات اســـتثنائية للمساس بالملكية الفردية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

إن مبدأ التعويض النقدي هو مبدأ ثابت في التشريعات الجزائريـــة الخاصـــة بنـــزع الملكية للمنفعة العامة، فقد نصت المادة 26 من الأمر 48/76 على أن "تحدد التعويضات

---

(1) Voir : André Homont : OP.CIT., P. 167.

نقدا وبالعملة الوطنية"، كما نصت المادة 24 من القانون رقم 11/91 على أن "يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك، وقاعدة حسابه".

كما نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أنه "تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية...".

والنتيجة المترتبة عن تدخل المشرع لتحديد المبدأ الذي يتم على أساسه التعويض هو أنه ليس من حق القاضي أن يقرر من تلقاء نفسه اللجوء إلى تحديد صيغة مخالفة للتعويض النقدي ولا سيما منها التعويض العيني.(1)

غير أن القول بأن التعويض النقدي يشكل مبدءا عاما للتعويض في إطار نزع الملكية لا يعني أن هذا المبدأ من النظام العام، إذ يجوز دائما في إطار الاتفاقات الودية بين نازع الملكية والمالك الأصلي للعقار المنزوعة ملكيته التفاوض على الشكل الذي يتم به التعويض هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن مبدأ التعويض النقدي لا يعني أيضا استبعاد طرق أخرى للتعويض ولا سيما التعويض العيني الذي يصبح ذا طابع استثنائي، ومن ثم لا يمكن اللجوء إليه إلا إذا كان منصوصا عليه بنص قانوني، وهو ما يقودنا إلى البحث عن إمكانية اللجوء إلى هذا النوع من التعويض في ظل التشريع الجزائري في مبحث مستقبل.

---

(1) أنظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 190.

- Jean Marie Anby, OP.CIT., P. 438
- André Homont : OP.CIT., P. 168.

المبحث الثاني

الدفع العيني للتعويض

يعتبر التعويض العيني من الوسائل التي تستعملها الإدارة عند نزع الملكية وهذا ما تؤكده المادة 25 في فقرتها الثانية من قانون نزع الملكية[1] "ويرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي".

كما تنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي[2] على "تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية، غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا عن التعويض نقدا، وفي هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة.

ويمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل"، وسنتناول فيما يلي شروط التعويض العيني ثم تعويض تكاليف إعادة التنصيب في المحل البديل.

المطلب الأول

شروط التعويض العيني

يستخلص من نص المادتين 25 و34 السابقتين أن اقتراح التعويض العيني يمكن أن يأتي من الإدارة أو من المنزوع ملكيته، كما يستفاد أيضا أن السلطة التقديرية في ذلك تبقى للإدارة فهي غير ملزمة بإيجاد تعويض عيني، كما يستخلص أيضا أن التعويض العيني قد لا يغطي الضرر كاملا فيلجأ إلى تكملته عن طريق التعويض النقدي.

وانطلاقا من نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي، فإن القانون قد حدد الأشخاص المستحقين للتعويض العيني وهم مستأجري المحلات السكنية والمهنية أو شاغليها، والتجار والحرفيين والصناعيين.

وتجدر الإشارة هنا إلى التمييز بين التعويض العيني في نزع الملكية والتعويض عند تجديد الأحياء الحضرية، ففي هذه الحالة فإن حق المعنيين لا يزيد عن حق الأولوية في

---

(1) أنظر: قانون رقم 11/91، المرجع السابق.
(2) أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

إيجار ذات المحلات شريطة أن يتكامل نشاطهم مع متطلبات تجديد الحي[1] أو البلدية التي كان يسكن بها أو بلدية مجاورة.

أما التعويض العيني في نزع الملكية فإن المادة 34 قد حددت شرطا واحدا وهو أن تكون المحلات المعوض بها بديلة للمحلات المنزوعة.

أما القانون الفرنسي فقد استعمل محلات معادلة وأضاف لها شرطا آخر وهو أن تكون موجودة في نفس المنطقة الحضرية، ولقد تعمق الفقه والقضاء في تحديد معنى المحلات المعادلة ولم يتوقفا عند المساحة أو التشابه وإنما أقرا أن يكون المحل المعادل هو المحل الذي يمكن التاجر من ممارسة نفس التجارة وبنفس الامتيازات مع نفس النوع من الزبائن.[2]

وقد يكون المحل المعادل أكثر رفاهية من المحل المنزوع وفي هذه الحالة فإن بلوغ الإنصاف لا يقتضي أكثر من الرفع في القيمة الإيجارية.

المطلب الثاني

تعويض تكاليف إعادة التنصيب في المحل البديل

نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي في فقرتها الثانية على "ويمكن أن يخصص للمستأجر تعويضا عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض إعادة الرحيل".

نستخلص من نص هذه المادة أن التعويض يشمل ما لحق التاجر من خسارة وتفويت فرصة الربح أثناء إجلائه وإعادة تنصيبه، وعليه نتناول هذه النقاط في فرعين:

الفرع الأول

تعويض الحرمان من الانتفاع

يشمل هذا التعويض ما لحق التاجر من تفويت فرصة الربح أثناء الفترة الانتقالية ما بين رحيله وإعادة تنصيبه، ولم يتضمن المشرع الجزائري أي تحديد لهذه الفترة أو أية طريقة لاحتساب الأرباح الضائعة فهي تخضع للتقدير من طرف إدارة الأملاك الوطنية على أساس مبادئ العدالة.

---

(1) أنظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 191.

(2) Voir : Jacques Ferbos, George Salles, OP.CIT., P. 668-669.

الفـــرع الثانـــي

تعويض إعادة التنصيب

يشمل هذا التعويض مصاريف الرحيل وهي عادة مصاريف النقل وإعادة التركيـــب كما يشمل مصاريف إعادة التنصيب، وتجدر الإشارة إلى أن المحـــل المعـــادل لا يكـــون معادلا على حالته الطبيعية وقد يكون مجرد مساحة فارغة، وتعويض إعادة التنصيب هـــو الذي يوصل التعويض النهائي إلى حد الإنصاف.

ومصاريف إعادة التنصيب تتكون من شقين الأول قانوني والثاني مـــادي، فالـــشق القانوني هو ما تتطلبه مقتضيات الإيجار الجديد من مبالغ لا سيما منها مبلغ حق التـــأجير، أما الشق المادي فهو ما تتطلبه الأشغال للوصول بالمحل إلى الدرجة التجارية التي كـــان عليها المحل المنزوع ملكيته.

ومن المشاكل التي يطرحها هذا التعويض في جانبه المادي هو تجهيز المحل الجديد إذا كانت تجهيزات المحل المنزوع ملكيته لا تتكامل مع المحل الجديد، أي أن التعـــويض على إعادة التنصيب هو مسألة عملية وتقنية تختلف ما بين محل وآخر.

فالقضاء الجزائري في ظل قانون نزع الملكية 48/76 في القـــرار الـــصادر عـــن المجلس الأعلى بتاريخ 1981/12/12 قد أقر بأن العرض المقدم لمن نزعت ملكيته يتمثل في منحه محلا بديلا داخل منطقة حضرية جديدة يتوفر على مزايا مؤكدة ويعوض المحل القديم تعويضا كاملا لأن من نزعت ملكيته له الحق في الحصول على تعويضات تـــصلح ما لحقه من خسارة من جراء فقدانه لمبالغ الإيجار،[1] حيث يستخلص من هذا القـــرار أن القضاء الجزائري قد استعمل مصطلح "بديل" وليس "محلا معادلا"، كما استعمل مـــصطلح "منطقة حضرية جديدة" وليس "نفس المنطقة الحضرية"، واستعمل أيضا مصطلح "مزايـــا مؤكدة" وليس "نفس المزايا"، وبذلك يكون القضاء الجزائري قد ضمن للإدارة حدا كبيـــرا من السلطة التقديرية تماشيا مع التشريع.

---

(1) أنظر: قرار المحكمة العليا رقم 20642 الصادر بتاريخ 1981/12/12، المجلة القـضائية، العـدد الأول، 1990، ص 182.

المطلب الثالث

حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي

لقد تضمن تشريع نزع الملكية الجزائري قانون 11/91 حالتين للتعــويض العينـــي: حالة عامة وأخرى خاصة

الفرع الأول

الحالة العامة للتعويض العيني

تضمنت هذه الحالة المادة 25 الفقرة الثانية من القانون المشار إليه أعلاه حيث تنص على أن "يرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنــصوص عليه في المادة 24 من نفس القانون"(1) كما تضمنت المادة 34 مــن المرســوم التنفيــذي 186/93 "تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية، غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا عن التعويض النقدي، وفي هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الطابع والاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار والحرفيين والــصناعيين المطــرودين محلات معادلة".

ويلاحظ من خلال هذه المواد أنها جعلت اقتراح التعويض العيني ســلطة تقديريــة للجهة التي أوكل إليها القانون نزع الملكية كلما سمحت الظروف بذلك في مجال العقارات المخصصة للنشاطات التجارية والصناعية والحرفية.

الفرع الثاني

الحالة الخاصة للتعويض العيني

إن هذه الحالة تتعلق خصيصا بإعادة تشكيل الأملاك المنصوص عليها في المادة 31 من القانون 11/91 حيث تنص على "إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية ينجر عنــه تعــديل هيكل القطع الأرضية المجاورة للمشروع المزمــع إنجــازه، يجــب أن تحــدد الأحكــام التشريعية التي ترخص بالأشغال في الوقت نفسه شروط ضم الملكيات المعنية".

---

(1) أنظر: نص المادة 24 من قانون رقم 11/91 "يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة، تحت طائلة البطلان، هويــة المالــك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي، مع بيان مبلغ التعــويض المــرتبط بذلك وقاعدة حسابه".

إن هذه الحالة تهدف إلى معالجة الأوضاع الناتجة عن إنجاز العمليات أو الأشغال العمومية ذات الأهمية الوطنية كشق الطرقات السريعة أو بناء المطارات الكبرى والسدود التي قد تتسبب في تشتيت السكان بسبب مساسها بشكل جوهري بحدود وهياكل الملكيات الفلاحية، وهو ما يتطلب معالجتها عن طريق أحكام تشريعية خاصة، وحسب منظور المادة 31 أعلاه تلتزم نازعة الملكية من حيث المبدأ بالمساهمة وبأشكال مختلفة في هذه العملية بمساهمات مالية وغيرها.

غير أن الوضع الواقعي يختلف تماما مما يجعل هذه المادة بعيدة من أن تعكس واقعا قانونيا، فليست هناك نصوص تشريعية خاصة تعالج مسألة تشكيل الملكيات العقارية في حالة تعرضها للتجزئة بفعل نزع ملكيات اقتضتها أشغال كبرى.

المبحث الثالث

إيداع التعويض في الخزينة

تنص المادة 27 من قانون 11/91 على أنه يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ قرار القابلية للتنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية المنصوص عليها في المادة 25 من القانون المشار إليه أعلاه.(1)

يستفاد من عبارة "الهيئة المختصة" أن الجهة التي تقوم بنزع الملكية ليست هي الجهة التي تقوم بدفع التعويض، كما يستفاد أن إيداع مبلغ التعويض إجباري في كل الحالات.

وقد حددت حالة واحدة يجوز فيها إيداع التعويض في خزينة الولاية، وهي الحالة التي لا تتحدد فيها هوية مالكي العقارات المنزوعة، في هذه الحالة فقط يودع التعويض في خزينة الولاية التي تقع فيها هذه العقارات لتبقى مودعة ومحفوظة في انتظار مستحقيها طيلة 15 سنة.(2)

وقد جاء نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي خاليا من الدقة التي تتطلبها أهمية دفع التعويض إذ أنه ذكر عنوان العقارات المنزوعة علما وأن القاعدة العامة أن العنوان وحده

---

(1) أنظر: نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/93 المرجع السابق.
(2) أنظر: الملحق رقم [08].

لا يصلح لإيداع أي شيء، وإن كان ذلك فإن تفسيره لا يمكن أن يكون إلا بتقصي هـدف المشرع وهو إيداع التعويض لدى خزينة الولاية التي يقع بدائرتها عنوان العقار المنزوع.

وبتقصي هدف المشرع فإن المادة 27 من القانون 11/91 لا يمكن أن تؤخذ علـى إطلاقها بل إن إيداع مبلغ التعويض في خزينة الولاية هو الاستثناء من الأصل الذي مؤداه دفع التعويض من نازع الملكية إلى المعني المباشر ونص المادة 28 من القانون ذاته تؤكد ذلك.[1]

المطلـب الأول

حـالات الإيـداع فـي الخزينـة

إن الحالات التي يودع فيها التعويض عديدة وغير مقتصرة على الحالة التـي نـص عليها المرسوم التنفيذي في المادة 35، فبالرجوع إلى القانون الفرنسي فإننـا لا نجـد أي حصر لهذه الحالات فهي مرتبطة بتعذر دفع التعويض مباشرة منها:

1- إذا كانت شروط اقتضاء التعويض غير متوافرة أو غير مكتملة كما تطرقنا إليه فـي المبحث الأول من هذا الفصل، فإن الإدارة تبادر بإيداع المبلغ في الخزينة من تلقاء نفسها أو بطلب من المعنيين إلى أن يستوفوا شروط اقتضاء التعويض.

2- عندما يكون موطن المعني بالتعويض غير معروف، ويتم إيداع مبلغ التعـويض بعـد إخطاره قانونا، فإذا تبين من أن الإخطار لا يجدي نفعا يتم التبليغ عن طريق النـشر فـي مقر البلدية التي يقع بدائرتها عنوانه.

3- عندما يكون الحق في التعويض موضوع اعتراض من طرف الغير أو مـن طـرف الإدارة نازعة الملكية نفسها إذا اكتشف عنصر جديد[2] وذلك إلـى حـين الفـصل فـي الاعتراض بالطرق القانونية.

4- الاعتراض على دفع التعويض من طرف الغير حيث أن في هذه الحالـة الإيـداع لا يتجاوز المبلغ المعرض عليه، أما الباقي فيجوز تسديده مباشرة.

---

(1) أنظر: نص المادة 28 من قانون 11/91 "للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة مـن الجهـة القضائية المختصة الإشهاد باستلام الأموال، ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء الاستعجال. ينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع".

(2) أنظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 254.

- Voir : Dominiques Mussos, OP.CIT., P. 03.



5- عندما يعرض على المعني تعويضا عينيا فإن التعويض يكون نقدا بديلا ويتم إيداعه في الخزينة.

6- عندما يتبين من التحقيق وجود رهن عقاري أو رهن حيازي على الأموال المنزوعة فإن الإدارة تودع مبلغ التعويض الذي يتناسب مع هذا الرهن، ويمكنها بناء على طلب المعني أن تسدد له مباشرة جزء من المبلغ في حدود معينة.

7- في حالة إذا لم يكن للمستفيد من التعويض أهليه ولم يتقدم ممثله القانوني لتقاضيه أو لم يثبت صفة التمثيل.

8- في حالة وفاة المنزوعة ملكيته بعد صدور قرار نزع الملكية أو بعد الاتفاق الودي على ذلك فالإدارة غير ملزمة بانتظار ذوي الحقوق واثبات صفتهم.

9- في حالة رفض المنزوعة ملكيته تقاضى مبلغ التعويض بعد وضعه تحت تصرفه.(1)

ففي كل هذه الحالات التي لم ترد في التشريع الجزائري، فإن ذمة الإدارة تبرأ من التزام التعويض بعد إيداع المبلغ في الخزينة. وسنتناول فيما يلي اقتضاء التعويض بعد إيداعه الخزينة.

المطلب الثاني

دفع التعويض المودع في الخزينة

لما يتمكن المنزوع ملكيته من إزالة الأسباب التي أدت إلى إيداع مبلغ التعويض في الخزينة يلجأ إلى الإدارة نازعة الملكية والمختصة وحدها بتلقي وفحص ودراسة المبررات التي يتقدم بها المعنيون، ولكي تأمر الإدارة بصرف المبلغ المودع لابد من توافر شروط وهي:

- أن لا تكون مدة الإيداع قد تجاوزت 15 سنة والتي نصت عليها المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/93.

- أن يثبت المالك المعني حقه في التعويض بتقديم العقد الناقل أو المنشئ للملكية فإذا لم يكن ذلك قد تحدد في قرار القابلية للتنازل المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم

---

(1) Voir : Jacques Ferbos, OP.CIT., P.141.

11/91[1]، وإذا كان المعني بالتعويض هو من المستأجرين والمنتفعين فعليه أن يثبت صفته وحقه في التعويض والتأكد من أن شروط الدفع مرتبطة بأسباب الإيداع، فكلما رفع سبب من أسباب الإيداع المحددة في المطلب الأول تحقق شرط دفع التعويض.

إن المشرع الفرنسي قد نظم حالات الإيداع للتعويض ودفعه بالمرسوم رقم 164/61 المؤرخ في 13 فيفري 1961[2] تنظيما دقيقا، وهو المرسوم الذي لا نجد له مقابلا في التشريع الجزائري، فحصر العوارض التي تعترض تسديد التعويض يسهل المهمة على المعنيين بنزع الملكية من أصحاب التعويض وعلى الإدارة نازعة الملكية، وبالتالي يجنب الطرفين الوصول إلى المنازعات القضائية الأخرى التي تتعلق بإلزام الإدارة بدفع التعويض.

وغياب قانون أو مرسوم ينظم ذلك في الجزائر يضاعف المنازعات المتعلقة بالتعويض، فبعد الانتهاء من تقدير التعويض وحسابه[3] تأتي مرحلة دفعه، وفرض الإدارة شروطا لتسديد التعويض دون سند تشريعي يضعف وينزل مصداقية الإدارة ويزيد القضاء أعباء.

المبحث الرابع

عوارض دفع التعويض

يقصد بعوارض التعويض ما يطرأ من جديد قبل أو بعد إيداع المبلغ، فقد يتحدد المبلغ نهائيا وتتأخر الإدارة في دفعه أو إيداعه، وقد يطرأ اعتراض الغير على دفع التعويض فتضطر الإدارة على الامتناع عن الدفع جزئيا أو كليا، وكذلك الأمر بالنسبة للمصاريف إذا لم ينص بتحملها لأحد الطرفين بحكم قضائي فتخصم الإدارة هذه المصاريف من مبلغ التعويض، وقد يمتد عدم دفع التعويض مدة طويلة يفقده شيء من قيمته، فكيف يتم مواجهة هذه العوارض للوصول بالتعويض إلى حد العدل والإنصاف عند

(1) انظر: المادة 24 من القانون رقم 11/91 والتي تنص "يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي...".
(2) انظر: عزت صديق طنيوس، المرجع السابق، ص 93.
- Jacques Ferbos, Georges Salles, OP.CIT., P. 82.
(3) انظر: الملحق رقم [08].

دفعه لذوي الحقوق والمعنيين قانونا؟ نخلص من ذلك أن القانون الجزائري لـم يـورد أي شيء عن عوارض التعويض.

المطلب الأول

التأخر في دفع التعويض

إن التأخر في دفع التعويض الذي أصبح تقديره نهائيا[1] يرتـب قطعـا مـسؤولية الإدارة نازعة الملكية، هذه المسؤولية يمكن وضعها في إطار القواعد العامة، حيث أن هذا الإطار لا يتوافق مع القواعد الخاصة لنزع الملكية لا سيما منها ما تعلق بشرط التعويض المسبق العادل والمنصف.

ولذلك فإن المشرع الفرنسي قد رتب آثارا خاصة على التأخر في الدفع[2] بعد فوات ثلاثة أشهر على تبليغ القرار النهائي المحدد للتعويض، وإذا لم يسدد المبلغ أو يودع تلـزم الإدارة بدفع فوائد التأخير بالإضافة إلى الفوائد التي كانت تنتجها الأملاك المنزوعة مـن إنتاج زراعيا كان أو صناعيا أو أية منافع أخرى.

فالقاعدة هي أن عدم تعويض المنزوع ملكيته أو حقه العقاري يبقيه في مركز المالك بكل ما في الملكية من حقوق الانتفاع والاستغلال[3]، ولقد حدد المشرع الفرنسي نسبة هذه الفوائد وتسري على المبلغ الكلي أو الجزئي الذي لم يدفع[4] بغض النظر عـن طبيعتهـا سواء كانت تعويضات أصلية أو تبعية. ويكون التمييز هنا بين الفوائد الناجمة عن تـأخر الإدارة في دفع التعويض والفوائد الناجمة عن الحيازة السابقة للتعويض، فقد تدعو الحاجة إلى الاتفاق بين الطرفين على حيازة مسبقة للعقارات والحقوق المزمع نزعها وفـي هـذه الصورة فإن مبلغ التعويض تضاف إليه الفوائد بنسبة قانونية محددة وتسري ابتـداء مـن تاريخ الحيازة إلى تاريخ الدفع الفعلي والنهائي للتعويض، ويعتبر الفقه هذه الفوائد نوعـا من تغطية للضرر المباشر وليس عقوبة مالية تلحق الإدارة.

---

(1) التقدير النهائي للتعويض يصبح نهائيا بفوات مدة الطعن في القرار طبقا للمادة 26 من قانون رقـم 11/91 "يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تـاريخ التبليـغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي".

(2) Voir: Jacques Ferbos, Georges Salles, OP.CIT., P. 824.

انظر: عزت صديق طنيوس، المرجع السابق، ص 92.

(3) Voir : Daniel Champigny, OP.CIT., P. 139.

(4) Voir : Jacques Ferbos, OP.CIT., P. 141 au 145.

ولما كان نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر مساسا خطيرا بحقوق الأفراد إذا لم يكن مضمونا ومسبوقا بتعويض[1]، فقد نص على التعويض القبلي العادل والمنصف الدستور الجزائري في المادة 20 منه، فإن هذا التعويض القبلي يصبح بدون معنى إذا لم يبادر المشرع بإصدار مرسوم تطبيقي يحدد آليات دفع التعويض والعقوبات المالية التي تلحق الإدارة من جراء التأخر في دفعه وهو بقدر ما ينصف الأفراد المنزوعة ملكيتهم يقوي مصداقية الإدارة والدولة تجاههم.

المطلب الثاني

إعادة تقييم التعويض

تعرض المشرع الفرنسي لإعادة تقييم التعويض في المادة 26 من قانون 23 أكتوبر 1958[2] والتي تنص على ما يلي "إذا لم يتم دفع التعويض أو إيداعه بعد عام من تاريخ القرار النهائي لتقديره يجوز للمنزوع ملكيته أو حقه العقاري أن يطلب إعادة النظر من جديد في مبلغ التعويض". ويطلق الفقه الفرنسي على هذه الحالة بتعديل التعويض، هذه القاعدة يقتضيها مبدأ الإنصاف وذلك لأن الإدارة قد تعمد إلى نزع الملكية وتستكمل إجراءاتها ولكنها لا تدفع التعويض لأنها لا تستعجل الحيازة أو تحقيق المنفعة التي من أجلها تم نزع الملكية.

وإذا كان القانون الجزائري لم يفرض على الإدارة مدة معينة لحيازة الأملاك والحقوق المنزوعة لكنه قد حدد المدة التي يجب أن يتم خلالها إنجاز نزع الملكية التي لا تتجاوز 4 سنوات[3] كما فعل المشرع الفرنسي بنص المادة 03 من قانون نزع الملكية المؤرخ في 23 أكتوبر 1958 السابق الذكر.

ويستفاد من النصين أن مدة إنجاز نزع الملكية ليست هي نفس المدة التي يجب خلالها دفع التعويض أو إيداعه الخزينة.

---

(1) انظر: المادة 20 من الدستور الجزائري استفتاء 28 نوفمبر سنة 1996 والتي تنص "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل، ومنصف".

(2) انظر:عزت صديق طنيوس، المرجع السابق، ص 92 إلى 94.

(3) انظر.المادة 10 من قانون نزع الملكية رقم 11/91 التي تنص على "كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل 4 سنوات...".
والمادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 تنص على "يجب أن يبين فضلا عن ذلك المهلة القصوى المحددة لإنجاز نزع الملكية، ولا تفوق هذه المهلة أربعة (4) أعوام..."

والسؤال المطروح حول المعنى القانوني لإنجاز نزع الملكية، هل هو حيازة الأملاك والحقوق المنزوعة أم يقصد به معنى آخر؟

فالمقصود بعبارة إنجاز نزع الملكية في النصين ليس هـو الحيـازة، لأن الحيـازة تتطلب الإخلاء والإخلاء يتطلب اكتمال الشروط المحددة في المادة 29 من قـانون نـزع الملكية 186/93 في حين أن الإدارة عندما تتماطل في حيازة الأملاك المنزوعة ويتبع في ذلك تماطلا في دفع التعويض فإن ذلك لا يلغي حق الذي نزعت ملكيته في المطالبة بإعادة التقييم لأن وقت التقييم يجب أن يتناسب مع وقت إنجاز نزع الملكية وبالتالي لم يبق مـن معنى لإنجاز نزع الملكية سوى صدور القرار الإداري بنزعها وفق الشروط المحددة فـي المادة 29 المشار إليها آنفا.

فحق المطالبة بإعادة التقييم عند عدم دفع التعويض في أجل معين هو حق للمنزوعة ملكيته فقط وليس للإدارة أن تطالب بذلك حتى إذا حدث انخفاض في القيمـة الحقيقيـة أو النفعية للعقارات والحقوق المنزوعة قبل دفع التعويض.

إن المشرع الجزائري لم يتعرض إلى تنظيم هذه الحالة، وهذا ما يدفع الإدارة ليس فقط إلى التعسف في عدم دفع التعويض، وفي المدة التي تراها، كما أنه أغلق الباب أمـام طلب المراجعة أصلا وذلك بمجرد سحب مقدار التعويض الشامل للأملاك المنزوعة.

المطلـب الثالـث

المصاريـف أو التكاليـف

لقد سبق وأن رأينا أن عملية نزع الملكية كقاعدة عامة تتم جبرا وقد تتم وديا، وفـي كلتا الحالتين تتطلب مصاريف لإنجازها، منها ما فصل فيه القانون ووضعه على عـاتق الخزينة كمصاريف الطابع الجبائي، والتسجيل في حالة الاتفـاق الـودي، والمـصاريف القضائية التي يحملها القضاء لأحد الطرفين.

وفي غياب الاتفاقات الودية بين طرفي نزع الملكية فإن الإدارة هي التي تتولى دفع المصاريف حتى تنجز العملية ثم تقوم فيما بعد بخصم هذه المصاريف من مبلغ التعويض.

وقد لا ينازع المعنيين بنزع الملكية في مبلغ التعويض ذاته، ولكنهم ينـازعون فـي المصاريف التي تخصم من التعويض، فهذه الحالة لم يتناولها المشرع الجزائـري بـنص خاص بتحميل الجهة نازعة الملكية بمصاريف التقاضي على مستوى جهـة قـضاء أول

درجة كما كان عليه الحال في ظل القانون القديم[1]، الشيء الذي يفهم منه أن المنزوع ملكيته هو الذي يتحمل هذه المصاريف كاملة من الدعوى الابتدائية إلى حين الفصل في الموضوع وهو ما يشكل نوعا من الضغط بالتراجع على عدم سلوكه طريق القضاء، لأن في تحميله مصاريف التقاضي إقرار من طرف المشرع بفرض عقوبة مالية –غير مباشرة– عليه وتكليفه بأعباء تزيد من وضعيته المالية سوء.

أضف إلى ذلك الانعكاسات السلبية بفعل طول إجراءات التقاضي على القيمة الحقيقية لمبلغ التعويض[2] الذي سوف يتحصل عليه المنزوعة ملكيته بعد سلوكه للطريق القضائي، نظرا لأن المشرع لم يعترف له في صلب القانون بالحق في المطالبة بالتوازن المالي للمبلغ المحكوم به له قضائيا في حالة تماطل الإدارة في دفع هذا المبلغ، وهو ما يفقد المنزوع ملكيته للسند القانوني الذي يعتمد عليه لمطالبة الإدارة بإعادة التوازن المالي للمبلغ المحكوم له به قضائيا، إذا تماطلت الإدارة دفعه له في زمن محدد سلفا.

كل هذه العوامل تجعل المنزوع ملكيته يتراجع عن مباشرة الدعوى القضائية ويرضخ بالعرض المقدم من طرف الإدارة، وفي حالة سلوكه هذا الطريق لعدم وجود نص خاص ينظم هذه الإشكاليات فإن الإجراءات تخضع للقواعد العامة، أي إعادة طرح النزاع أمام الغرفة الإدارية بالمجلس المختص، وهو ما يطيل أكثر إجراءات اقتضاء التعويض حيث يتطلب بالضرورة مصاريف أخرى.

في حين أن المشرع الفرنسي نظم هذه المسائل المتعلقة بدفع التعويض[3] بالمرسوم رقم 1335/59 المؤرخ في 20 نوفمبر 1959 حيث افترض المشرع مثل هذه الإشكاليات التنفيذية ونص على أنها تكون من اختصاص قاضي نزع الملكية وينظر فيها باتباع إجراءات الاستعجال.[4]

وإذا كانت إشكالات التنفيذ في القانون الجزائري هي الأخرى من اختصاص القضاء المستعجل، فإن إشكالات دفع التعويض وخصم المصاريف في نزع الملكية لا يمكن أن

---

(1) انظر: المادة 18 من الأمر 48/76 التي تنص "يتحمل نازع الملكية وحده نفقات الدعوى الابتدائية – أي قضاء أول درجة".

(2) انظر: محمد زغداوي المرجع السابق، ص 196 و197.

(3) انظر: عزت صديق طنيوس، المرجع السابق، ص 116.

(4) Voir : Jacques Ferbos, Georges Salles, OP.CIT., P. 820.

تحتويها نصوص قانون الإجراءات المدنية لا سيما المادة 186 التي تشترط عدم المساس بالموضوع وبأصل الحق[1]، وبالتالي فإن الفراغ يبقى قائما.

(1) انظر: نص المادة 186 من قانون الإجراءات المدنية أمر رقم 80/71 بتاريخ 1971/11/29 التي تنص "الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق".

الفصل الثالث: حقوق المالك بعد نزع الملكية

المبحث الأول: الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل

المبحث الثاني: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار

المبحث الثالث: إجراءات طلب نزع ملكية الباقي وممارسة حق الاسترجاع

الفصل الثالث

حقوق المالك بعد نزع الملكية

إن حقوق المالك الذي نزعت ملكيته لا تتوقف عند التعويض بل إنها تمتد إلى ما بعد ذلك وإلى بعض الحقوق الأخرى الناتجة أساسا عن الإشكالات في الإجراءات(1).

وفي هذا الإطار فإن القانون الجزائري سواء في ظل الأمر 48/76 أو في ظل القانون الحالي رقم 11/91 رتب نوعين من الحقوق للمنزوعة ملكيته ما بعد التعويض وتتجسد في:

الحق الأول يتمثل في طلب نزع الباقي من القطعة غير المستعمل، والثاني يتمثل في استرجاع الأملاك المنزوعة لعدم تخصيصها للمنفعة العامة.

ونتناول فيما يلي كل من الحقين في مبحثين:

المبحث الأول

الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل

"إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل، ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة التي تلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية"(2).

وقد عبر المشرع في القانون القديم عن هذه الفكرة في المادة 23 منه (3). بعبارة (نزع ملكيته التام)، إن هذه المادة أكثر دقة وتفصيلا من النص الجديد وهي تقابل نص

(1) Voir : Philippe Godfrin, Le Droit Administratif Des Biens Domaines, Travaux, Expropriation, 3ème Edition, Paris, 1987, P 323.

(2) أنظر: نص المادة 22 من قانون 11/91، المرجع السابق.

(3) أنظر: نص المادة 23 من الأمر 48/76، المرجع السابق تنص "إذا كان نزع الملكية لا يتناول إلا جزءا من عقار مبني وكان الجزء الباقي غير قابل للانتفاع به في أوضاع عادية على الإطلاق، جاز لمن نزعت ملكيته أن يطلب نزع ملكيته التام، وذلك خلال 15 يوما من التبليغ المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه، ويجري مجرى ذلك بالنسبة لكامل قطعة الأرض العارية التي تنقص على أثر التجزئة إلى ربع ¼ مساحتها الكاملة، فيما إذا كان المالك لا يملك أي قطعة أرض ملاصقة لها وإذا كانت القطعة المنقصة على هذا الشكل أقل من 10 آرات. فإذا قبل الطلب، يحدد المجلس القضائي مبلغ تحديد نزع الملكية من جهة، ثم قيمة امتلاك الجزء الممتلك من جهة أخرى زيادة على الجزء المنزوع ملكيته. وأن حكم المجلس القضائي يتضمن نقل الملكية ضمن شروط القانون العام فيما يخص جزء العقار غير الخاضع لإجراءات نزع الملكية".

المادة 19 من القانون الفرنسي لسنة 1958[1].

ولم يرد في المرسوم التنفيذي رقم 186/93 أية أحكام بشأن تنفيذ هذا النص، وبالتالي فإن الوقوف على النص وأبعاده وإجراءات تطبيقه يفرض علينا الاستعانة بالنص القديم أي أمر 48/76 الذي كان أكثر دقة وتفصيلا من نص المادة 22 من قانون 11/91، فقد ميز بين العقار المبني والعقار العاري وحتى نسبة الجزء الباقي من القطعة المنزوعة.

كما أنه تضع مؤشرات مرجعية للقاضي تتعلق بتحديد حجم الضرر بالنسبة لكون العقار مبنيا أم عاريا وفي حدود ميعاد زمني محدد، ودون أي مساس بسيادته في تقدير الضرر استنادا إلى مبدأ عام يتمثل في: " قابلية الجزء الباقي من العقار للاستغلال العادي المخصص له"[2].

المطلب الأول

شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية

إذا ورد نزع الملكية على جزء من عقار مبني وكان الجزء الباقي غير قابل للانتفاع به فإنه يجوز لمن نزعت ملكيته أن يطلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل حسب تعبير نص المادة 22 من قانون 11/91 وغير القابل للانتفاع به حسب القانون الجزائري القديم أمر 48/76 والذي يوافق القانون الفرنسي[3]، أو الجزء الذي يتعذر الانتفاع به حسب الفقه المصري[4].

فعدم القابلية للانتفاع بالجزء الباقي حددها المشرع الفرنسي بمعيار الأوضاع العادية أي الانتفاع العادي.

أما المشرع الجزائري في النص القديم فقد أضاف شرطا وهو أن تكون غير قابلة للانتفاع بها على الإطلاق، وبذلك قد تصعب مهمة المعنيين الذين يطالبون بنزع ملكية الجزء الباقي.

(1) أنظر: عزت صديق طنيوس، المرجع السابق ص، 94 و95.

(2) أنظر: سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 238.

(3) Voir : Béraud, OP.CIT., P. 179.

(4) أنظر: د/عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 8، المرجع السابق، ص636.

أما المادة 22 من القانون الجديد 11/91 والتي استعملت عبارة (غير المستعملة) فإنها تطرح عدة تساؤلات، فهل تعني عدم الاستعمال بإرادة المالك أم عدم القابلية للاستعمال العادي وفق معيار القانون الفرنسي أم عدم القابلية للاستعمال المطلق وفق معيار القانون الجزائري القديم أمر 48/76؟

فالمادة 22 جاءت مقتضبة غير أن الفقرة الثانية منها تسلط الضوء على بعض ما قصده المشرع في الفقرة الأولى، إذ تعرضت إلى أن التعويض يجب أن يغطي نقصان القيمة التي تلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية، وهو ما يستفاد معه أن طلب نزع الباقي لا يكون إلا إذا أصبحت القطعة المتبقية غير ذات قيمة أو يتعذر الانتفاع بها.

ويمكن اختصار شروط بيع الباقي من العقار المبني في:

- أن تكون البناية واحدة غير قابلة للقسمة، ولتحديد هذه الوحدة لم يكتف الفقه والقضاء الفرنسيين[1]. بنمط البناية وإنما مد ذلك إلى تخصيص البناية واستعمالها، فالتخصيص والاستعمال يعتبران عنصرا في وحدة البناية وغير قابلين للفصل والتجزئة.
- أن يكون هناك مساس بالجزء الباقي، والمساس هنا يكون ماديا وقابلا للتقييم بطريقة موضوعية ولا يعتد بما هو ذاتي كالارتباط العائلي والتمسك بالأمكنة لذاتها.
- أن يتعذر أو يستحيل الاستعمال العادي للجزء الباقي، وقد سبق القول أن المشرع الجزائري في النص القديم قد أخذ باستحالة الاستعمال العادي في حين أن القانون الجديد لم يشترط الإطلاق واكتفى بالنص على عدم الاستعمال.

المطلب الثاني

شروط نزع ملكية الباقي من العقارات العارية

لقد جاء نص المادة 22 من قانون 11/91 خاليا من أية إشارة إلى التمييز بين العقار المبني والعقار العاري ولم يضع أي شرط لطلب نزع الباقي.

في حين أن المشرع الفرنسي في المادة 19 الفقرة الثانية من قانون سنة 1958[2]

(1) أنظر: عزت صديق طنيوس، المرجع السابق. ص 90 إلى 92.
(2) أنظر: المرجع نفسه، ص 92.



قد ذهب أبعد من ذلك بتحديد شروط قبول طلب نزع الباقي، وقد رأينا نقل الفقرة الثانية من المادة 19 كما هي ومقارنتها بالفقرة الثانية من المادة 23 من القانون الجزائري القديم أمر 48/76.

تنص الفقرة الثانية من المادة 19 من القانون الفرنسي على:

"Il est de même pour toute parcelle de terrain nu qui pour suite de morcellement, se trouve réduit au quart 1/4 de la contenance totale si toute fois le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu et si la parcelle ainsi réduite est inférieure à 10 ares"

وتنص الفقرة الثانية من المادة 23 من القانون الجزائري بأمر 48/76 على:

"ويجري مجرى ذلك بالنسبة لكامل قطعة الأرض العارية التي تنقص على أثر التجزئة إلى ربع ¼ مساحتها الكاملة، فيما إذا كان المالك لا يملك أي قطعة أرض ملاصقة لها وإذا كانت القطعة المنقصة على هذا الشكل أقل من 10 آرات".

يتضح جليا أنه لا مجال لأية مقارنة بين النصين الفرنسي والجزائري القديم لأنهما متطابقين حرفيا.

أما النص الجديد لقانون 11/91 المتمثل في المادة 22 فقد خالفهما حيث لم يحدد أي شرط لطلب نزع ملكية الباقي فتنص على أنه:

"إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل.

ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية".

ويقصد بالعقارات العارية العقارات غير المبنية، وكذا المنزوعة ملكيتها والمغروسة، بل أن الفقه والقضاء الفرنسيين يعتبران حتى العقارات التي تقام عليها بنايات غير ثابتة كالأكشاك والبيوت غير المبنية مثلا يعتبرانها عقارات عارية[1].

وتجزئة العقار تطرح مشكلة ثانوية وتنظيمية، فالعقارات غالبا ما تكون مجزأة وفق مخطط عمراني سابق، وتدخل الإدارة لنزع الملكية لا يمكن أن يخل بذلك المخطط، وهي

(1) Voir : Béraud Robert, OP.CIT., P. 181.

نقطة التقاء بين إجراءات نزع الملكية والإجراءات التنظيمية المتعلقة بالتعمير والتهيئة العمرانية، إذ لا يمكن للإدارة نازعة الملكية أن تعدل بين مخطط التجزئة Le Plan De Morcellement وإنما عليها أن تحترم هذا المخطط[1]، بل أن المعنى القانوني للتجزئة والقطعة لا تحدده الإدارة نازعة الملكية وإنما يتحدد وفق المخططات العمرانية وهو ما يستخلص من نص المادة 02 من القانون رقم11/91[2].

ولقيام حق المنزوع ملكيته لابد من توافر الشروط الآتية:

1- لابد أن يتعلق الأمر بقطعة واحدة مصنفة وفق مخططات التجزئة وينصب الطلب على الجزء الباقي منها وليس على ما فوقها من غرس أو بناء غير ثابت كالأكشاك التي تقام على عقار مثلا.

2- لا بد أن يكون نزع الملكية قد ورد على نسبة معينة من مساحة القطعة المجزأة (4/3 في القانون الجزائري القديم والقانون الفرنسي 1958) ولم يبق منها غير (4/1 الربع) بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بنقص القيمة وعدم الانتفاع بها وفق الأوضاع العادية.

وقد سبق وأن رأينا أنواع القيمة التي يعتد بها وهي القيمة النفعية والتبادلية والاستعجالية، وإذا كان القانون الفرنسي والجزائري القديم لم يحددا صراحة شرط نقص القيمة فإن القانون الجزائري الجديد 11/91 في المادة 22 الفقرة الثانية قد حدد نقص القيمة وعالجها بحق التعويض.

3- يجب أن لا يزيد الجزء المتبقي عن نسبة معينة من مساحة القطعة المنزوعة (10 آرات في القانون الفرنسي والقانون الجزائري القديم) وهذا طبقا للنصين السابقين للمادة 19 من القانون الفرنسي 1958 والمادة 23 من القانون الجزائري أمر 48/76 في فقرتيهما الثانية.

وقد أخذ المشرع الجزائري بنفس الشرط في المادة 23 من قانون 48/76، أما القانون الجديد 11/91 فلم يرد فيه ذلك مما يبقي على المشكل مطروحا والذي هو مساحة

---

(1) Voir : Béraud Robert, OP.CIT., P. 181.

(2) أنظر: نص المادة 2 الفقرة الثانية "وزيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن طريق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط...".

الجزء المتبقي، وفي عدم تحديده من طرف القانون فإن حق المنزوعة ملكيته في طلب بيع الجزء المتبقي يظل قائما مهما كانت المساحة.

4- عدم وجود قطعة ملاصقة مملوكة للمنزوع ملكيته، فهذا الشرط قديم في القانون الفرنسي وقد نقله المشرع الجزائري في المادة 23 من قانون 48/76 وهو شرط تقتضيه طبيعة الأشياء، فالإدارة لا تكون ملزمة بشراء الجزء المتبقي إذا كان هذا الجزء ملتصقا بقطعة أخرى يملكها الشخص المنزوع ملكيته، لأن القيمة النفعية والاستعمالية لهذه القطعة تبقى قائمة وهي الأساس الشرعي لحق طلب البيع.

المبحث الثاني

الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار

نتناول في هذا المبحث حق الاسترجاع وأولوية الشراء أو الإيجار ثم إجراءات ممارسة هذا الحق وذلك من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول

الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة

يستطيع المالك الأصلي للقطعة المنزوعة أن يطلب استرجاعها تطبيقا للمادة 48 من الأمر 48/76، حيث أن المالك يمكنه الحصول على إعادة التنازل لفائدته عن الملك الذي انتزعت ملكيته إذا لم يتلق هذا الأخير التخصيص المقرر له أصلا من أجل المنفعة العامة.

- وقد أكد ذلك قضاء المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 07 أفريل 1990[1] الذي قضى بإبطال قرار والي ولاية الجزائر الصادر في 07 جوان 1987 المتضمن نزع ملكية الأرض المتنازع عليها.

إذا وطالما أنه من الثابت في هذه القضية أن الأرض المتنازع عليها والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة لم تتلق التخصيص المقرر لها خلال مدة (05) خمس

(1) أنظر: قرار المحكمة العليا رقم71121 بتاريخ 1990/04/07، المجلة القضائية رقم 4 سنة 1991، ص239.

سنوات التالية لتبليغ مقرر نزع الملكية كما نص عليه القانون[1]، ومن ثم فإن القرار المطعون فيه يكون قد خرق القانون مما يستوجب إلغاؤه.

وقد تم تنظيم هذا الحق في القانون 11/91 بمقتضى المادة 32 القاضية بأنه "إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق".

وفقا لهذه المادة فإن ممارسة هذا الحق مرتبط بإرادة المنزوع ملكيته وحده، ومن ثم يمكنه أن يتغاضى عن هذا الطلب حتى ولو لم تباشر الإدارة الأشغال في حدود الميعاد الذي يحدده قرار إعلان المنفعة العامة خلال أربع سنوات[2].

والنتيجة التي تترتب عن الإقرار للمنزوع ملكيته بسلطة تقديرية في طلب استعادة الأملاك المنزوعة ملكيتها، كما أن الإدارة لا يمكنها من الناحية القانونية أن تلزمه باسترداد مبلغ التعويض المتحصل عليه من جراء نزع الملكية مقابل تنازلها له من جديد عن هذا العقار إذا لم يرغب في ذلك.

غير أنه يلاحظ أن المادة 32 من القانون 11/91 جاءت خالية من أية إشارة للميعاد الذي يمكن للمنزوع ملكيته أن يطلب في نطاقه استعادة أملاكه المنزوعة إذا لم تخصص للمنفعة العامة في حالة عدم استمرار الإدارة في المشروع الذي من أجله نزعت ملكيته منه، خلافا لموقف المشرع في القانون القديم 48/76 الذي أخضع تقادم هذا الطلب إلى ميعاد بعد 15 سنة كما نصت عليه المادة 48 على أنه "إذا لم يعين للعقارات التي نزعت ملكيتها التخصيص المقرر لها، خلال 5 سنوات، أو نزع عنها ذلك التخصيص، جاز للمالكين القدماء أو خلفائهم على وجه العموم أن يطلبوا إعادة البيع لهم خلال مهلة 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العامة"، مع مراعاة

---

(1) أنظر : المادة 48 من الأمر 48/76 بتاريخ 1976/05/25 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة حيث تنص "إذا لم يعين للعقارات التي نزعت ملكيتها التخصيص المقرر لها خلال (5) سنوات أو نزع عنها ذلك التخصيص جاز للمالكين القدماء أو خلفائهم على وجه العموم أن يطلبوا إعادة البيع لهم خلال 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العامة".

(2) أنظر: نص المادة العاشرة (10) الفقرة الثانية حيث تنص "كما يجب أن يبين الأجل الأقصى المحددة لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل أربع (4) سنوات...".

أحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية والنصوص التابعة له، يعاد بيع العقارات إلى مالكيها القدماء والتي كانت أرضا زراعية إبان نزعها.

المطلب الثاني

الحق في أولوية الشراء أو الإيجار

إن حق المالك في أولوية الشراء أو الإيجار غير مستمدة من عدم تخصيص العقارات على النحو الذي سبق ذكره، وإنما هو مستمد من حق الإدارة في التخصيص، إذ يمكن للإدارة أن تطرح للإيجار العقارات التي تم نزعها، وقد حصر القانون الفرنسي ذلك في الأراضي الفلاحية (الفقرة الثالثة) من المادة 34 من قانون 23 أكتوبر 1958[1].

وفي هذه الحالة يكون للمالكين وذوي الحقوق حق الأولوية في الإيجار وكذلك الأمر بالنسبة لبيع العقارات المنزوعة، والفرق بين هذه الحالة وحالة الاستعادة لعدم التخصيص هو أن المالك يخاصم الإدارة بعدم تخصيصها للعقار ويطلب حق الاستعادة، أما في الحالة الثانية فإن الإدارة هي التي تبادر بإخطار المالك في أنها تنوي بيع أو تأجير العقار الذي تم نزعه وذلك في إطار التسيير العادي لأموالها وتخطره بأن له الحق في أولوية الشراء أو الإيجار.

ومع ما يطرحه نص المادة 32 من قانون نزع الملكية الجديد من عدم الدقة[2]. وغياب المراسيم التطبيقية فإن قضاء المحكمة العليا في الجزائر يتراوح استعمالها بين ثلاث مصطلحات: إعادة البيع، وحق الاستعادة، وإعادة التنازل، وعليه فإن المحكمة العليا في الجزائر لم تستقر بعد على حسم مسألة الاختصاص للبت في طلب الاستعادة أو إعادة الشراء أو تنازل الإدارة.

إذ يتجلى من القرار الصادر في 1993/01/17[3] الذي جاء في منطوقة ما يلي:

---

(1) أنظر: عزت صديق طنيوس، المرجع السابق، ص 116 وما بعدها.

(2) أنظر: نص المادة 32 من قانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع السابق.

(3) أنظر: قرار المحكمة العليا رقم 84308 المؤرخ في 1993/01/17، المجلة القضائية قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الجزائر عدد 3 سنة 1993، ص 233.

في الموضوع: التصريح بإبطال المقرر المطعون فيه وبالتالي الأمر بإعادة البيع للطاعن القطعة الأرضية المنزوعة الملكية وقد كان موضوع القضية هو عدم تخصيص عقار نزعت ملكيته لمدة زادت عن 5 سنوات.

فالمحكمة العليا حكمت ببطلان قرار إداري كان قد صدر سنة 1975 في حين أن عدم التخصيص ليس سببا من أسباب بطلان القرار وإنما هو سبب لحق الاستعادة.

والجديد في هذا القرار هو الأمر بإعادة البيع مما يعني أن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا قد استبعدت اختصاص القضاء المدني بالفصل في موضوع حق الاستعادة.

وما يلفت الانتباه في هذا القرار أيضا أنه طبق قانون نزع الملكية الفرنسي الصادر بتاريخ 1958/10/23 الذي يسمح بامتداد أحكام الأمر رقم 997/58 المتضمن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة إلى الجزائر، محتسبا مدة الاستعادة 30 سنة(1)، معللا ذلك بكون القرار -أي قرار نزع الملكية- صدر في 1975/07/11 أي قبل صدور أول قانون لنزع الملكية في الجزائر سنة 1976.

وبالرجوع إلى فقه القانون الإداري فإن إبطال قرار إداري يرد الطرفين إلى ما كانا عليه قبل إصداره مع التعويض عن الضرر الذي يكون قد ترتب.

أما حق الاسترجاع فهو يصب في عقد وفق الأشكال القانونية ويتحدد الثمن ويدفع وهو ثمن لإعادة البيع وليس تعويضا من المنزوع ملكيته للإدارة.

---

(1) أنظر: نص المادة 54 من الأمر رقم 997/58 المؤرخ في 1958/10/23 المتضمن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في الجزائر، المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 3 سنة 1993 صفحة 237 و238. حيث تنص على ما يلي "إذا لم تتلق العقارات التي نزعت ملكيتها التخصيص المقرر لها، خلال 5 سنوات، جاز للمالكين القدماء أو خلفائهم أن يطلبوا إعادة البيع خلال مهلة 30 سنة من تاريخ الأمر بنزع الملكية".

المبحث الثالث

إجــراءات طلـــب نزع ملكية الباقي وممارسة حق الاسترجـــاع

إجراءات طلب نزع ملكية الباقي تعتبر من التصرفات القانونية التي يجريها صاحب الملكية الأصلية طبقا لإجراءات قانونية، فإذا كان نزع الملكية لا يتناول إلا جــزءا مــن عقار مبني وكان الجزء الباقي غير قابل للانتفاع به بسبب فقدان العقار المنــزوع فطبقــا لنص المادة 23[1] من القانون القديم (76-48) يجوز لمن نزعت منه ملكيتــه أن يطلــب نزع الملكية الباقية (التام).

وكذا بالنسبة لطلب استرجاع العقار الذي انتزع منه لعدم تخصيصه لمدة محددة طبقا للمادة 48 من القانون القديم الحصول على إعادة التنازل لفائدته، وســنتناول ذلــك فــي مطلبين:

المطلب الأول

إجراءات طلب نزع ملكية الباقي

يقدم طلب نزع ملكية القطعة الباقية من العقار من طرف المالك أو المــالكين علــى الشيوع، لكن المشكل القانوني الذي يطرح هو عندما يتعدد المالكون لقطعة مشاعة وتكون هذه القطعة مثقلة بحقوق الغير كالمستأجرين والمزارعين، ففي هذه الحالة فــإن موافقــة المزارعين والمستأجرين غير لازمة لهذا البيع لأنهم يحتفظون بحقــوقهم الناجمــة عــن حرمانهم من الاستعمال في مواجهة الإدارة نازعة الملكية، وذلــك لأن نــزع الملكيــة - كقاعدة عامة- لا يَرد على حق الإيجار وحده وإنما يرد عليه بالتبعية لنزع ملكية العقــار، أما موافقة المالكين على الشيوع فهي لازمة وضرورية لأن الطلــب يعتبــر مــن قبيــل التصرف، وحق طلب بيع ملكية الجزء الباقي هو حق شخصي إذا لم يستعمله صــاحبه[2] فلا يجوز لورثته المطالبة به.

---

(1) أنظر: لنص المادة 23 من الأمر 48/76 المذكورة آنفا.

(2) Voir : Dominique Musso. OP.CIT., P. Q2.

أما القانون الجزائري القديم (48/76) فقد نصت المادة 23 منه على أن طلب نزع الملكية التام (الكلية)[1] يقدم خلال 15 خمسة عشرة يوما من التبليغ المنصوص عليه في المادة 13[2].

ويستوحي من النص القانوني في التشريع الجزائري أن ميعاد 15 خمسة عشرة يوما لا تلزم الإدارة وإنما تلزم المعني بنزع الملكية، فإذا قدم الطلب بعد فوات هذا الآجل فإن للإدارة الحق الكامل في رفض العرض شكلا ولا شيء في القانون يمنعها من قبوله، إذ الأمر لا يتعلق بالنظام العام.

ولم يحدد القانون شكل الطلب، هل يتم عن طريق إخبار الإدارة بواسطة رسالة مضمنة أم عن طريق إبداء الرغبة أثناء التحقيق الجزئي أو عن طريق العقد غير القضائي (عن طريق محضر) ولمن يجب أن يوجه طلب النزع هل للإدارة أم للمحافظ المحقق أم للقضاء؟

وأمام عدم تحديد شكل الطلب، فيعني ذلك إمكانية الأخذ بكل الأشكال والمهم أن يثبت طالب النزع تبليغ رغبته في نزع الباقي إلى الإدارة أو المحافظ المحقق أو القضاء وذلك خلال المدة المعينة.

وإذا كان الأمر رقم 48/76 قد حدد في المادة 23 منه مدة 15 يوما تسري إما من يوم تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية وإما من يوم تبليغ قرار نزع الملكية[3]، وهو ما يعني أن القانون القديم قد أعطى لطالب نزع الباقي فرصتين فقط، إحداهما تغني عن الأخرى، في حين أن المشرع الفرنسي أعطاه فرص متعددة بتعدد القرارات المبلغة له أثناء مباشرة إجراءات نزع الملكية طبقا لقانون نزع الملكية.

فإذا أبدى صاحب العقار رغبته في التنازل خلال المدة المحددة فإن للإدارة الحق الكامل في دراسة الطلب والتأكد من اكتمال الشروط الموضوعية لذلك والتي سبق ذكرها في المطلب الأول والثاني من المبحث الأول من هذا الفصل وهي عدم إمكانية الانتفاع

---

(1) أنظر: المادة 23 من الأمر 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976.
(2) أنظر: نص المادة 13 من نفس الأمر السابق الذكر "ويتعين على المالك والمنتفع خلال 08 ثمانية أيام من هذا التبليغ ان يستدعي ويعلم نازع الملكية والمستأجرين واللذين يتمتعون بحقوق السكن والانتفاع والذين يمكن أن يطالبوا بالارتفاقات ...ويتعين عليهم الإعلان عن أسمائهم لنازع الملكية خلال نفس مهلة 08 ثمانية أيام وإلا سقطت جميع حقوقهم في التعويض".
(3) أنظر: المادة 13 من القانون رقم 48/76، المرجع السابق.

العادي بالجزء المتبقي ونسبة مساحتها بالنسبة للقطعة المنزوعة، فإذا اكتملت هذه الشروط فإن قبول الطلب يصبح ملزما للإدارة.

بقي لنا أن نشير أن قانون نزع الملكية الجديد (11/91) قد أورد في الفصل السابع منه أحكاما مختلفة وتحت هذا العنوان نصت المادة 31 على ما يلي: "إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية ينجر عنه تعديل هيكل القطع الأرضية المجاورة للمشروع المزمع إنجازه، يجب أن تتحدد الأحكام التشريعية التي ترخص بالأشغال في الوقت نفسه شرط ضم الملكيات المعنية".

وقد توحي عبارة "ضم الملكيات المعنية" الواردة في النص على أنها نزع الباقي من القطعة، غير أن الأمر على خلاف ذلك، فهذه المادة تعني القطع المجاورة وليس القطع المجزأة، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن ضم الملكيات المجاورة هو إجراء تقوم به الإدارة من تلقاء نفسها في حين أن نزع ملكية الباقي يتم بطلب من المعني بالأمر ووفق الشروط السابق ذكرها، كما أن المادة 22 لم تترك مجالا لأي لبس، إذن فما هي مكانة المادة 31 وما المقصود منها؟

إذا رجعنا إلى الأمر الصادر عام 1976 فإننا نجد نفس المضمون في نص المادة 34 والتي جاء فيها ما يلي "إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية يقضي إلى التعديل الحسي في هيكل القطع المجاورة للمنشأة المقصودة أمكن الشروع بإجراءات ضم الملكيات المعنية".

وقد جاءت هذه المادة في الباب الخامس تحت عنوان (العمليات المركبة)، في حين أن القانون الجديد 11/91 لم يأت بأي نص يخص العمليات المركبة ما عدا نص المادة 31 التي جاءت منعزلة وتحت عنوان الأحكام المختلفة، إذن فهذا القانون لم يأت بأي إجراء معين حول الكيفيات التي يتم بها تقديم بيع الباقي من القطعة وهو الأمر الذي دعانا إلى الرجوع إلى القانون القديم لا سيما المادة 23 وما بعدها.

ومهما يكن فإن القانون الجديد خال من إجراءات طلب نزع الباقي من الملكية المنزوعة وخال كذلك من أحكام تتعلق بالعمليات المركبة والتي نص عليها القانون القديم وهي العمليات التي تتعلق بعدة جماعات في الباب الخامس منه.

المطلب الثاني

إجراءات ممارسة حق الاسترجاع

تطرقنا فيما سبق إلى المادة 32 من قانون نزع الملكية 11/91 التي جاءت مقتضبة ولم تحدد حتى المدة التي يتعين فيها على الإدارة تخصيص العقار المنزوع، ولم يرد حتى في المرسوم التنفيذي رقم 186/93 أي شيء عن كيفية تطبيق هذه المادة، وهو الأمر الذي يلزمنا بالرجوع إلى المصدر التاريخي لهذا القانون والبحث عن إجراءات ممارسة هذا الحق.

ويجدر بنا هنا التمييز بين حق الاسترجاع لعدم التخصيص وحق أولوية الشراء أو الإيجار الذي تبادر الإدارة بالإعلان عنه.

الفرع الأول

إجراءات الاسترجاع لعدم التخصيص

إن القانون الجزائري لم يحدد أي شكل لتقديم طلب الاستعادة ولم ينص على إجراءات الاسترجاع لعدم التخصيص لا في القانون القديم ولا في القانون الجديد ولا حتى في المرسوم التنفيذي 186/93، ولعدم وجود أي شكل لتقديم طلب الاستعادة فإن القضاء يبدو أنه مستقر على إسناد الاختصاص للغرفة الإدارية[1]، طبقا لقرار المحكمة العليا لغرفتها الإدارية بتاريخ 1984/05/26 تحت رقم 36595، والذي جاء فيه:

"ولما كان ثابتا –في قضية الحال– أن الأرض المتنازع عليها والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة لم تتلق التخصيص المقرر لها خلال 5 سنوات التالية لتبليغ مقرر نزع الملكية كما يقتضيه القانون، فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد خرقا للقانون، للمالك الذي انتزعت ملكيته الحصول على إعادة التنازل لفائدته عن الملك الذي انتزع منه".

أما القانون الفرنسي فلم يحدد هو الآخر أي شكل لتقديم طلب الاستعادة[2]، فالمهم عند القضاء الفرنسي أن يتم تبليغ الإدارة التي قامت بنزع الملكية كتابة بالرغبة في

(1) أنظر: قرار المحكمة العليا رقم36595 الصادر في1984/05/26، المجلة القضائية1990 عدد 1، ص192.
(2) Voir : Dominique Musso : OP.CIT., P. Q5.
أنظر: عزت صديق طنيوس، المرجع السابق، ص 99.

استعادة العقارات التي لم تخصص، ويمكن أن يتم ذلك في شكل اتفاق ودي ويأخذ شكل عقود القانون الخاص والعقود الإدارية.

وبعد تبليغ الإدارة بطلب الاستعادة فإن القانون لم يحدد أجلا يتعين فيه على الإدارة الرد، ولكنه حدد أجلا لرفع الدعوى وهو مدة شهرين، تسري ابتداء من تاريخ رفض الطلب من طرف الإدارة[1]، وترفع الدعوى أمام محكمة المرافعات الكبرى Tribunal De Grande Instance

الفرع الثاني

إجراءات ممارسة حق أولوية الشراء أو الإيجار

عندما تقرر الإدارة التصرف في الأملاك المنزوعة، تبدأ في الإجراءات حيث تقوم بتبليغ المالكين القدامى أو ذوي الحقوق على وجه العموم بقرارها بإعادة بيع الأملاك المنزوعة وتطلب منهم الإفصاح عن رغبتهم في ممارسة حق الاستعادة أو التنازل عنه، ونفس الإجراء يتم بالنسبة للأملاك التي يراد تأجيرها من طرف الإدارة ويجب أن يتم التبليغ أولا برسالة مضمنة، فإذا لم يتم الاتصال يعاد التبليغ عن طريق المحضر القضائي ويجب أن يتضمن التبليغ ما يلي:

– تحديد مفصل للقطع الأرضية المراد التنازل عنها.

– إخبار المعنيين بأن عليهم تقديم عروضهم المالية للشراء أو الإيجار خلال شهرين من تاريخ هذا التبليغ وإلا اعتبر تنازلا منهم عن ممارسة حق الاستعادة.

وإذا تعذر تحديد العنوان للمعنيين أو ذوي حقوقهم فيجب أن ينشر الإعلان في كل بلدية تقع فيها القطع المزمع إعادة بيعها أو تأجيرها، وينشر نفس الإعلان في إحدى جرائد الإقليم الإداري كما يجب أن يتضمن الإعلان نفس المعلومات التي يتضمنها التبليغ عن طريق المحضر القضائي[2].

ويمكن أن يثور نزاع ليس فقط حول ثمن إعادة البيع وإنما أيضا على حق الاستعادة ذاته، فإذا ثار النزاع حول الثمن فإن الجهة القضائية المختصة تبت في الموضوع وهي غير ملزمة بتقدير الثمن وفق القواعد التي تم بها تقدير تعويض نزع الملكية، فحق

(1) Voir : Daniel Champigny, OP.CIT., P. 63.
(2) Voir : Jacques Febros, Georges Salles, OP.CIT., P. 844.

الاستعادة هو تنازل عادي، غير أن القضاء في فرنسا يعتمد معيارا لتقدير الثمن عن طريق الموازنة بين العرض الذي تقدم به طالب الاستعادة والتعويض الذي تلقاه عند نزع الملكية.

أما إذا ثار النزاع حول اكتمال أو عدم اكتمال شروط حق الاستعادة فإن القضاء المدني هو المختص في تحديد الثمن، ولكنه يبقى غير مختص في تفسير قرارات الإدارة، وبالتالي فإن هذا النزاع يتفرع إلى فرعين:

1- منازعة إدارية يعتبرها القضاء الفرنسي مسألة أولية[1]، ويفصل فيها القضاء الإداري بالقول والحكم باكتمال الشروط القانونية لحق الاستعادة أو عدم اكتمالها، والأمر كذلك في القانون الجزائري[2].

2- منازعة مدنية حول تقدير الثمن تطرح على القضاء المدني، وإذا رفعت الدعوى أولا أمام القضاء المدني فإنه لا يحكم برفضها وإنما يؤجل الفصل فيها إلى حين الفصل في الجانب الإداري من طرف الجهة القضائية الإدارية.

وإذا تم البت القضائي في ثمن الاستعادة أو (إعادة الشراء) فيجب على طالب الاستعادة أن يُتم إبرام العقد خلال شهر من تاريخ التحديد النهائي للثمن، وأن يدفع الثمن وإلا سقط حقه في ذلك.

أما إذا وقع التماطل من طرف الإدارة أو أثارت بعض الصعوبات فإن المعني يقوم بإعذار الإدارة عن طريق رسالة مضمنة أو عقد غير قضائي ويقدم لها عرضا حقيقيا لدفع الثمن.

وإذا كان القانون لم يحدد أجلا معينا للإدارة ولا جزاءا يترتب عن تماطلها في إبرام عقد إعادة الشراء، فإن استيفاء المعني للإجراءات السابقة يمكنه من إيداع الوثائق أمام الموثق لحصرها وترتيب الأثر القانوني عليها وهو نقل الملكية ويستفيد طرفي العقد في إعادة الشراء من مجانية الرسوم[3].

---

(1) Voir : Dominique Musso, OP.CIT., P. Q7.

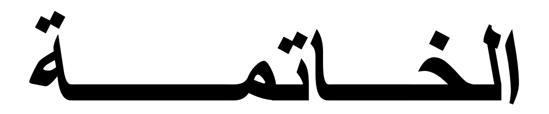
(2) أنظر: أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز انجق وبيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية، د.ط، الجزائر، 1983، ص 122.

(3) Voir : Béraud Robert, OP.CIT., P. 366.

وكما سبق القول فإن المشرع الجزائري لم يتناول هذه الإجراءات لا في القانون القديم (48/76) ولا الجديد (11/91) علما بأن النصوص القانونية في الموضوع تكاد تكون متطابقة في اللفظ مع القانون الفرنسي وهو ما يعني أنه يتعذر على من يدرس قانون نزع الملكية الجزائري بصفة عامة وأحكام حق الاسترجاع بصفة خاصة أن يتوقف على قصد المشرع إلا بالرجوع إلى القانون الفرنسي لسنة 1958 والذي ظل يطبق في الجزائر حتى السنين الأخيرة[1].

غير أن الإدارة والقضاء لا يمكنها توحيد إجراءات ممارسة حق الاسترجاع إلا على أساس نص تشريعي أو مرسوم تنفيذي، وغياب مثل هذا النص يعتبر فراغا قانونيا يصعب من مهمة الإدارة ويرهق الشخص الذي يطلب استعادة ما نزع منه للأسباب السابقة الذكر.

(1) أنظر: آخر تطبيق للقانون الفرنسي هو سنة 1993 بقرار للمحكمة العليا رقم 84308 بتاريخ 1993/10/17. المجلة القضائية 1993، عدد 3، صفحة 233، والذي سبقت الإشارة إليه في المطلب الثاني للمبحث الثالث من هذا الفصل.



الخاتمة

بعد دراستنا للجوانب المختلفة المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة فـــي الجزائـــر، ووعيا منا بأن وجود قانون كامل ومثالي مسألة يصعب اســتدراكها كمـــا يقـــول بعـــض الفقهاء، وعليه فإن قانون نزع الملكية لا يمكن أن يكون إلا عملا معقدا كنتيجـــة حتميـــة لخضوعه لتطور بطئ -ككل الإنجازات البشرية-، لأنه خاضـــع لكثيـــر مـــن العوامـــل السياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية...الخ.

ومع ذلك فإن أي إصلاح لنظام نزع الملكية لابد أن يمر في نظرنا عبـــر تحـــسين القانون الذي ينظم هذا الأمر، وإذا كان لابد من استخلاص نتائج من هذا البحث فلا يمكن ذلك إلا بوضع اليد على الفراغ القانوني الذي تركه المشرع الجزائري في قانون 11/91 المؤرخ في: 1991/04/27 لأنه جاء أقل دقة وتفصيلا من الأمر 48/76 المؤرخ فـــي: 1976/05/25، والذي كان طابعه اشتراكيا، وبالفعل فإن القانون الجديـــد أهمـــل تمامـــا محاور أساسية في نزع الملكية أهمها:

1- لم يأت بأية أحكام تتعلق بنزع الملكية في الحالات الاستعجالية وفي حالات الأشـــغال التي تتعلق بالدفاع الوطني.

2- لم يأت بأية أحكام تتعلق بالعمليات المركبة، وهي العمليات التي كـــان قـــانون نـــزع الملكية القديم (48/76) قد نظمها بالتفصيل في الباب الخامس، في حين أن القانون الجديد جاء بنص واحد في الفصل السابع منه تحت عنوان (أحكام مختلفة) حيث جـــاء مقتـــضبا ومبتورا لا يفهم معناه كما سبق تبيانه.

3- لم يأت بأية أحكام مفصلة لحق المالك في استرجاع ملكيته بعد نزعها، ولا في حقـــه بطلب نزع الملكية الباقية التي أصبحت قيمتها أقل مما كانت عليه بالعقار المنزوع، حيث تعرضنا في بحثنا على سبيل الاستدلال فقط إلى رأي المشرع الفرنسي الذي فصل ذلـــك تفصيلا دقيقا.

4- لم يعط هذا القانون دورا للقضاء في نزع الملكية، حيث قلل من دور القاضي وقلـــص من فعالية تدخله، لأن التنظيم القانوني لإجراءات نزع الملكية تعـــوزه الـــشكلية اللازمـــة

والكفيلة وحدها بصيانة دور القاضي في رقابة المشروعية، طالما أن هذه الرقابة هي رقابة خارجية تنصب على مدى التزام الإدارة بإجراءات وشكليات محددة في القانون من قبل، كما أنه خول للإدارة نقل الملكية لنفسها بنفسها، على خلاف القانون الفرنسي الذي أعطى للقضاء دورا في نقل الملكية وهو في نفس الوقت حماية أكثر وأكبر لحقوق الأفراد.

وبالتالي فلا يوجد ضمان أنجع لحقوق الأفراد المنزوعة ملكيتهم أكثر من النص عليها مباشرة في القانون الذي ينظم نزع الملكية، لأنه في مثل هذه الحالة يكون للمنزوعة ملكيته سندا قانونيا يعتمد عليه في طلب الحقوق التي سبق وأن أقرها القانون مباشرة.

5- أن المشرع الجزائري لم يحدد الضرر الواجب التعويض عليه لا في ظل الأمر 48/76 المؤرخ في: 1976/05/25 بنص المادة 15 منه والتي تتكلم عن الضرر المسبب جراء نزع الملكية، ولا في القانون 11/91 المؤرخ في: 1991/04/27 بنص المادة 21 التي تؤكد أيضا على أن التعويض يغطي كل ما لحق المالك من ضرر[1]، لكن هذا الأخير لم يحدده، وهو يعد نقصا واضحا -في نظرنا- في تنظيم أحد أهم حقوق المنزوعة ملكيته طالما أن التعويض يشكل أحد قطبي نزع الملكية التي على المشرع تنظيمها وبدقة استنادا إلى نصوص دستورية آمرة، وهذا ما تقره المادة 20 من الدستور حيث تنص على صيانة حق الملكية، وطالما أنه يحيل بشكل ضمني إلى تطبيق القواعد العامة التي تحكم تحديد التعويض في ظل القانون المدني، والذي أدرج القضاء في ظلها على التعويض لكل من الضرر المادي والمعنوي في نطاق مبدأ الجبر الكامل للضرر بناء على نص المادتين 124 و 182 من القانون المدني الجزائري[2].

لذلك وتماشيا مع التوجيهات الاقتصادية والسياسية، فإن الإصلاح المقترح لابد أن يعيد وضع مؤسسة نزع الملكية في محيطها الأصلي (المحيط الليبرالي)، والكفيل بتخليصها من شوائب الوضع القديم، وبصفة نهائية، عن طريق إيجاد التوازن الضروري

---

(1) أرجع إلى نص المادتين 15 من القانون القديم و 21 من القانون الجديد السابق ذكرهما.

(2) أنظر:-نص المادة 124 من القانون المدني الجزائري "كل عمل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه التعويض". القانون المدني الجزائري في ضوء الممارسة القضائية، ص 32.

- أنظر: نص المادة 182 من القانون المدني المشار إليه أعلاه صفحة 46 حيث تنص "إذا لم يقدر التعويض في العقد أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره...الخ".

واللازم بين صلاحيات السلطة العامة للمساس بحق الملكية استنادا إلى احتـــرام المبـــادئ العامة المقررة في القوانين السارية المفعول، وبين الحقوق المشروعة للمنزوعة ملكيـــتهم وكل الذين يتحملون الآثار السلبية للعملية، وبالتالي فهذا الإصلاح لابد أن يؤدي إلى:

أولا: تجسيد الحقوق الأساسية للمنزوعة ملكيتهم على مستوى أحكام التشريع المنظم لنزع الملكية، ويكون ذلك:

- بالسهر على تحقيق مبدأ التعويض العادل والمنصف، ولكي يكون متماشيا مـــع تحقيـــق هذا المبدأ يجب إسناد مهمة تحديده (التعويض) إلى جهة محايـــدة تتمتـــع بـــسلطة ســـيادة التقرير.

- بالسهر على دفع التعويض والذي يكون محددا مـــن طـــرف القاضـــي بـــصفة فعليـــة للمنزوعة ملكيته، وليس وضعه كما هو ممارس في ظل القـــانون الحـــالي 11/91 عـــن طريق الإيداع بشكل آلي، والمحدد من طرف الإدارة وحدها لدى خزينة الولاية، والذي قد لا يساوي القيمة الحقيقية للعقار المنزوع في السوق، ناهيك عن عدم وجود نصوص فـــي القانون الجديد (الحالي) لنزع الملكية تعطي للمنزوعة ملكيته المشاركة في تعيـــين مبلـــغ التعويض، فهذا يشكل نوعا من الاعتداء على الملكية الفردية، ولا يتوافق مـــع مـــا هـــو موجود في القانون الذي ينص على مبدأ التعويض العادل والمنصف.

ثانيـــا: التخفيف من دور الإدارة عن طريق الحد من سلطتها التقديرية في نـــزع الملكيـــة انطلاقا من البحث عن المنفعة العامة التي تبرر كل تدخلاتها، والذي يتنافى مع ما تحضى به الملكية الخاصة من حصانة بنصوص دستورية، فحبذا لو أسند نقل الملكية إلـــى جهـــة إدارية محايدة لم تشرف على سير الإجراءات الإدارية لنزع الملكية.

ثالثا: إعطاء فعالية أكثر لدور القاضي الذي هو بعيدا عن كل الإجراءات الإدارية لنـــزع الملكية التي هي من اختصاص الإدارة، وما على المنزوعة ملكيته إذا وصل إلى قناعة أن الإدارة تعسفت في حقه إلا أن يتجه إلى القضاء للفصل في تقدير التعويض.

انطلاقا من كل هذه الاستنتاجات والملاحظات والاقتراحات نتمنى أن نكون قد وفقنا في إعطاء هذا الموضوع بعضا من حقه، ولذا فإن كل ما نصبو إليه هو إصلاح يوفق بين مبادئ العدالة التي ترتكز عليها عملية نزع الملكية المتمثلة في صيانة الحقوق المـــشروعة للأفراد، وبين ما يهدف إليه التطور الاقتصادي والاجتماعي والثقافي للدولة.

وقد كان من الممكن للمراسيم التنفيذية أن تسد الكثير من هذه الفراغات، غير أن المرسوم التطبيقي الوحيد لهذا القانون وهو المرسوم التنفيذي رقم 186/93 يكاد يكون تكرارا للقانون نفسه، فلم يتناول بالتفصيل سوى مهام المحافظ المحقق، وقد أعطاه سلطة واسعة تتجاوز حدود مهمته التقنية[1] من بينها:

1- التحقيق في شروط صحة الحيازة واعتبار الحائز لمدة 15 سنة من المعنيين بالتعويض عن نزع الملكية.

2- التحقيق الجزئي، حيث أن صحة الوثائق وصحة الحيازة هي مسألة قانونية.

يضاف إلى هذا كله أن نصوص القانون الجزائري القديم والجديد تكاد تكون أحيانا نسخة طبق الأصل للقانون الفرنسي، الأمر الذي جعلنا نذكره أحيانا على سبيل الإثراء، وأحيانا أخرى لإبراز الفراغ القانوني الذي تركه المشرع الجزائري في القانون الجديد لعدم تنظيمه لنزع الملكية في حالتي الاستعجال العادية والقصوى، حيث نص على العمليات السرية للدفاع الوطني ولم يصفها على أنها حالات استعجالية أو تتطلب التنفيذ الفوري، كما سبق وأن بيناه في المبحث الثاني من الفصل الثالث من الباب الأول.

غير أن اقتضاب النصوص يفقدها المعاني القانونية ويصبح فهمها صعبا إلا بالرجوع إلى القانون الفرنسي، كما أن هذا القانون (11/91) ومرسومه التنفيذي (186/93) ترجمة رديئة عن النسخة الفرنسية.

كل هذا يفقد القانون التوازن الذي كان يجب عليه تحقيقه بين المصلحة العامة في نزع الملكية وبين حقوق الأفراد التي تحميها الدساتير وتوصي بها المواثيق الدولية، وهو ما يستدعي تدخل المشرع لتدارك هذا الفراغ وإصلاح نظام نزع الملكية وتدعيمه بالمراسيم التطبيقية اللازمة.

وفقنا الله

(1) أنظر: قرار تعيين المحافظ المحقق لإنجاز التحقيق الجزئي لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لإنجاز مشروع ما، ملحق رقم [5].

قائمـــة المراجـــع

قائمة المراجع

بالعربيــــة

أولا:-الكتب العامة

1. د/أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة د/فائز انجق وبيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، 1983.
2. د/إسماعيل غانم، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول -حق الملكية-، محاضرات في النظرية العامة للحق، 1974.
3. د/حسن كيرة، الوجيز في أحكام القانون المدني -الحقوق العينية الأصلية-، دار الفكر العربي، القاهرة، 1983.
4. السيد/حسين البغال، نزع الملكية للمنفعة العامة فقها وقضاء، دار الثقافة العربية للطباعة، مصر، 1966.
5. حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الحجار، الجزائر، 2000.
6. السيد/خلف محمد، قضاء النقض في الملكية في خمسة وخمسين عاما، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، القاهرة، 1989.
7. د/سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، القاهرة، 1992.
8. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د.ط، الجزائر، 2002.
9. د/شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية "الأنظمة القضائية المقارنة والمنازعات الإدارية"، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، د.ط، الجزائر، 1999.
10. د/شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية "نظرية الاختصاص"، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، د.ط، الجزائر، 1998.

11. د/صالح فؤاد، مبادئ القانون الإداري الجزائري، دار الكتاب اللبناني، د.ط، بيروت، 1983.
12. د/طعيمة الجرف، القانون الإداري والمبادئ العامة في تنظيم ونشاط السلطات الإدارية (دراسة مقارنة)، مكتبة القاهرة الحديثة، د.ط، القاهرة، 1985.
13. د/عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني–حق الملكية–، المجلد "8" دار التراث العربي، د.ط، بيروت، لبنان، 1967.
14. د/عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني –أسباب كسب الملكية– المجلد "9"، دار التراث العربي، د.ط، بيروت، لبنان، 1968.
15. د/عبد العزيز السيد الجوهري، القانون والقرار الإداري في الفترة ما بين الإصدار والشهرة (دراسة مقارنة)، ديوان المطبوعات الجامعية، د.ط، الجزائر، 1991.
16. د/عبد العزيز السيد الجوهري، محاضرات في الأموال العامة –دراسة مقارنة–، ديوان المطبوعات الجامعية، د.ط، الجزائر، 1983.
17. د/عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري، امتيازات السلطة الإدارية، الإسكندرية،د.ط، القاهرة، 1993.
18. د/عمار معاشو: تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعات الإدارية في النظام الجزائري، دار الأمل، د.ط، تيزي وزو الجزائر 2000.
19. د/عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري الجزء الثاني نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، د.ط، الجزائر 1998.
20. د/فؤاد العطار، مبادئ القانون الإداري (دراسة مقارنة) أصول النظام الإداري وتنظيم الإدارة العامة ونشاطها ومدى تطبيقاتها في القانون الإداري الوضعي، دار النهظة العربية، الطبعة الأولى، القاهرة، 1976.
21. د/لبيب شنب، موجز الحقوق العينية الأصلية، د.ط، القاهرة، 1974.

22. د/محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 1992.
23. د/محمد سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية، القاهرة، 1966.
24. د/محمد سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، د.ط، القاهرة، 1966.
25. د/محمد عاطف البنا، الرقابة القضائية لأعمال الإدارة –المجلد الأول–، دار الفكر العربي، الطبعة الأولى، القاهرة، 1970.
26. د/محمد عاطف البنا، الوسيط في القانون الإداري، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية، القاهرة، 1992.
27. د/محمد فؤاد مهنا، القانون الإداري العربي في ظل النظام الاشتراكي الديمقراطي، المجلد الثاني، منشأة المعارف،د.ط، الإسكندرية، 1964.
28. د/محمد فؤاد مهنا، مبادئ أحكام القانون الإداري، منشأة المعارف، د.ط، الإسكندرية، 1975.
29. د/محمد فاروق عبد الحميد، التطور التاريخي لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري (دراسة مقارنة) في ظل الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، د,ط، الجزائر، 1983.
30. د/محمد فاروق عبد الحميد، المركز القانوني للمال العام (دراسة مقارنة)، مطبعة خطاب، د.ط، القاهرة، 1983.
31. د/محمد يوسف المعداوي، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة (الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 1992.

ثانيا:- الرسائل

1. أحمد أحمد الموافي، فكرة المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة (نظرية الموازنة)- دراسة مقارنة-، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، 1992.
2. عزت صديق طنيوس، نزع الملكية للمنفعة العامة-دراسة مقارنة-، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، 1988.
3. محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، المفهوم والإجراءات، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998.

ثالثا:- المجـــلات

1. المجلة القضائية: قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الأعداد 1990/1، 1991/2، 1992/2، 1993/3، 1997/2، 1998/1، 1998/2.
2. تطبيقات قضائية في المادة العقارية، صادرة عن مديرية الشؤون المدنية لوزارة العدل، 1995.

رابعا:- المواثيق والدساتير والأوامر والقوانين والمراسيم

1. دستور 1963 استفتاء 8 /1963/09.
2. الأمر 57/76 الصادر في 1976/07/05 المتضمن الميثاق الوطني 1976.
3. الأمر 97/76 الصادر في 1976/11/22 المتضمن دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
4. دستور 1989/02/23، المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المـــؤرخ في 28 فيفري 1989، الجريدة الرسمية عدد 9 بتاريخ 1989/03/01.
5. دستور 1996 استفتاء 1996/11/28.
6. الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية.
7. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني معدل ومتمم في ضوء الممارسة القضائية -النص الكامل للقانون والتعديلات إلى غاية 20 يونيو 2005، طبعة 2005-2006.
8. الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري.
9. الأمر 48/76 الصادر في 1976/05/25 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
10. قانون رقم 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتضمن قانون البلدية.
11. قانون رقم 09/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتضمن قانون الولاية.
12. قانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري.
13. قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون التهيئة والتعمير.
14. قانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
15. قانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

16. القانون رقم 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية، عدد 85 المؤرخة في 2004/12/30.
17. المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 الذي يحـــــدد كيفيات تطبيـــق القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
18. المنشور الوزاري المشترك رقم 57 المؤرخ في 1993/01/26 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الخاصة بالمشاريع الكبرى التابعة لقطاع التجهيز.
19. المنشور الوزاري المشترك رقم 007 مؤرخ في 1994/05/11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

بالفرنسية

I- Ouvrages Généraux

1-Alain Letanec, Manuel de l'expropriation librairie, dalloz, Paris, 1960.

2-Andre Delaubader, Traite élémentaire de droit administratif, librairie Générale de droit et de la jurisprudence 3ème édition, Paris 1967.

3- Andre Délaubadere, Traite élémentaire de droit administratif imprimerie Vaucon 4ème édition, Paris 1967.

4- Allard Robert, Le droit administratif de l'expropriation et des Marchés des travaux publics "Paris 1974.

5- Auby Jean Marie et Bon (Pierre) "Le droit administratif des biens" Domaine, travaux publics, expropriation, 2ème édition, précis Dalloz, 1993.

6- André Homont, L'expropriation pour cause d'utilité Public, Paris 1975.

7- Béraud Robert, Nouveau Code Commenté de L'expropriation (Annales des loyers) 1er trimestre 1964, imprimerie mistral, paris 1964.

8- Beraud Robert, "Code commenté de l'expropriation Formules Exemple d'évaluation" Textes annales des loyers et de la propriété commerciale et rurale N° 7, 8 .1969.

9- Champigny (Daniel), "L'expropriation et la rénovation urbaine, les Personnes et les biens expropriés, reconstitution des biens".

10- Chapus René, "Le droit administratif Général" Montchrestien Tome 2, 5ème édition, Paris, 1991.

11- Daniel Chambigny, "l'expropration et de la rénovation urbaine, librairie Générale de Droit et de la jurisprudence, Paris.1968.

12-Dominique Musso, Le Nouveau Régime de l'expropriation et ses Modalités d'application 2ème édition, Paris 1965.

13- Ferbos (Jaques) et Salles (Georges), "L'expropriation et évaluation des biens". Procédures de l'expropriation, principes d'indemnisation, Méthodes d'évaluation des biens (terrain, immeubles, fond de commerce) 4ème édition, de Moniteur, Paris 1979.

14- Godfrin (Philippe), "Droit Administratif des biens" Domaines, Travaux, expropriation, 3ème édition, Paris 1987.

15- Nicolas (Yves), "Le Nouveaux Régime de l'expropriation, 5ème édition Berger, Levrault Paris, 1964.

16- Jean Marie Auby et Robert Ducos Ader: précis Dalloz Droit Administratif 3 eme édition Paris. 1973.

17-Jean Marie Auby et Robert Ducos-Ader, Précis Dalloz, Droit Administratif 4ème édition, Paris. 1980.

18- Rene Chapus, "Droit Administratif Générale Tome "2", 8ème édition, Montchrestien, Paris, 1995.

II- Thèse :

1- Denis (Hervy), "Le Particularisme de la Réparation du Préjudice en Matière d'expropriation, Thèse Doctorat 3ème cycle, Paris. 1982.

الملاحـــــق

ملحــق رقــم [1] [1]

قرار رقم 1573 بتاريخ 1998/04/13

قضية (فريق.ف.ع.ب) ضد والي ولاية المسيلة.

الموضوع: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة- تجزئة القطعة الأرضية وتوزيعها للخواص لبناء مساكن فردية- مخالفة القانون

المرجع:- المادة 2/2 من قانون 11/91 الصادر في 1991/04/27

المبدأ:-من المقرر قانونا "إن نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، وتتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة".

ولما كان ثابتا في قضية الحال أن القطعة الأرضية محل نزع الملكية التي منحت للبلدية قد جزئت للخواص وسمحت لهم ببناء مساكن فردية مخالفة لأحكام المادة المذكورة في المرجع، ومتى كان الأمر كذلك استوجب إلغاء القرار المستأنف.

وعليه فإن المحكمة العليا أصدرت حكما بإلغاء القرار المستأنف لمخالفته القانون.

(1) انظر: المجلة القضائية، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، العدد 1 سنة 1998، صفحة 188.



ملحـــق رقـــم [2]

قرار مؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1425 الموافق 8 يناير سنة 2005، يحدد القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة العمومية فـــي إطـــار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بعنوان سنة 2005.

بموجب قرار مؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1425 الموافق 8 ينـــاير 2005، تحدد القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة العمومية، بعنوان سنة 2005، تطبيقا لأحكام المادتين 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقـــم 93- 186 المؤرخ في 07 صفر عام 1414 الموافق 27 يونيو سنة 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91- 11 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الـــذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كما يأتي:

الولايـــــة	اللقـــب و الاســـم	الوظيفـــة أو الرتبـــة
01- أدرار	عيشاوي عبد القادر	تقني سام
	مزرقت بلعيد	مهندس دولة
	طرباقو علي	تقني سام
	علامي محمد	مهندس تطبيقي
	زيوزيوا أحمد	تقني سام
	أبليلة البركة	مهندس معماري
02- الشلف	المغيث فيروز	مهندسة معمارية
	سايح عدة علي	متصرف إداري
	تكلين عبد القادر	مهندس تطبيقي
	كريفار محمد	مهندس دولة
	سلامة حميد	مهندس دولة
	عنتر عبد القادر	مهندس دولة
	رحمة بن قويدر	مهندس دولة
	مقداد بوعلي	مهندس معماري
	حساين مصطفى	مهندس دولة
	موساوي حميد	متصرف إداري
	بوعدال أحمد	رئيس قسم فرعي
	زيان بوجمعة	متصرف إداري

03- الأغواط	بكاي سعد الأمين	مهندس دولة
	شلالي أحمد	مهندس رئيسي
	فارسي عبد القادر	مفتش رئيسي
	ستت بشير	مفتش رئيسي
	بلخضر مداني	مهندس دولة
	قدراوي محمد	مهندس تطبيقي
	محبوبي عطا الله	مهندس دولة
	بلمشري أم حبيبة	مهندس دولة
	الصايم محمد	مهندس دولة
	بلمشري الشيخ	متصرف إداري
04- أم البواقي	عمارة جعفر	مهندس دولة
	عيابسة الوردي	مهندس دولة
	عليقي شريف	مهندس دولة
	معيوف عبد الله	مهندس دولة
	بوغرارة الصغير	مهندس دولة
	تريكي سامي فريد	مهندس دولة
	قاسمي السبتي	مهندس دولة
	بوهراوة ميلود	مهندس تطبيقي
	مساعيد محمد اليزيد	مهندس تطبيقي
	بومعزة بلخير	مهندس رئيسي
	خليفي عبد اللطيف	مهندس دولة
	عنانة جمال الدين	مهندس دولة
05- باتنة	مرج محمد	مفتش رئيسي
	لعناني صالح	مهندس دولة
	سديرة عمار	مهندس رئيسي
	بن مشيش إسماعيل	مهندس دولة
	بهاز سليم	مهندس دولة
	هوام أحمد تومي	مهندس فلاحي
	مقليد محمد	مهندس تطبيقي
	ناصر أووريدة	مهندسة دولة
	محفوظ عبد الرحمن	مهندس دولة
	بلمكي مصطفى	مهندس تطبيقي
	بلونيس سليمان	مهندس دولة
	خلخال عز الدين	مهندس دولة

06- بجاية	سيداني صالح	مهندس تطبيقي
	عزيزي السعيد	تقني سام
	بوعمارة فوضيل	مهندس دولة
	لاتمن بشير	مهندس معماري
	بوسعود لحسن	مهندس دولة
	سعدون عبد الكريم	مهندس دولة
	خلوفي محمد	تقني
	هارون مولود	مهندس
	أوسادي جمال	مهندس تطبيقي
	باعور رابح	تقني
	بوشيلاون شعبان	مهندس
	بودراع رشيد	تقني سام
07- بسكرة	زرناجي محمد الشريف	مهندس معماري
	خلفالي عبد العزيز	مهندس تطبيقي
	فرح الله لزهر	مهندس رئيسي
	حامدي عثمان	مساعد إداري
	حمزة عبد العزيز	مهندس دولة
	صولة عبد الكريم	مهندس دولة
	حملاوي مداني	مهندس تطبيقي
	خليفة صالح	مهندس معماري
	قاسمي شعبان	مهندس دولة
	علالي نور الدين	مهندس معماري
	قشطو رشيد	مهندس دولة
	تيفراني فريد	مهندس دولة
08- بشار	سعداوي لخضر	مفتش رئيسي
	بيان أحمد	مفتش رئيسي
	حباب نو الدين	مهندس
	يلاوي صورية	متصرفة إدارية
	عيساوي محمد	مهندس دولة
	نهاري العيد	مهندس دولة
	ثليجي عبد الله	متصرف إداري
	منصوري محمد	مهندس دولة
	مالكي سليمان	مهندس دولة
	إمرازن فريد	مهندس دولة
	لخضاري عبد الرحمان	مفتش رئيسي
	بن دحان عبد الرحمان	مفتش رئيسي

09- البليدة	تيرنتي محمد الصديق	مهندس دولة
	طهير فريد	مهندس تطبيقي
	عماري أحمد	تقني سام
	بوراس جويدة	مهندسة معمارية
	بن كسيرات عبد المجيد	مهندس معماري
	ملاح عبد القادر	مهندس دولة
	حمران نصيرة	مهندس دولة
	دويدي عمر	مهندس دولة
	جماح فضيلة	مهندس دولة
	كويسي نعيمة	مهندس دولة
	نعيمي قدور	مهندس دولة
	رحماني محفوظ	مهندس دولة
10- البويرة	عباس محمد	مهندس دولة
	عبدالي محمد	مهندس دولة
	عباس مولود	مهندس دولة
	عزيب مجيد	مهندس دولة
	نموش أحمد	مفتش رئيسي
	كاسل رابح	مفتش
	بوعدلة حميد	مهندس دولة
	تمزوغت أرزقي	مهندس دولة
	صبايحي محمد	مهندس دولة
	بوتمر محمد	مهندس دولة
	بورقبة أحمد	مهندس دولة
	بن سالم رابح	رئيس قسم فرعي
11- تامنغست	دابو محمد	مهندس معماري
	جوماد فاطمة	مهندس دولة
	سالمي محمد الصالح	متصرف إداري
	بابي سليمان	مهندس تطبيقي
	كرزيكة محمد بن سليمان	متصرف إداري
	بلحاجة خند	تفني سام
	بويبة ناجم	متصرف إداري
	بلامين عبد النبي	متصرف إداري
	حاجي عبد القادر	مهندس دولة
	قابة عبد القادر	مهندس معماري
	علامي على	متصرف إداري
	تازولي عبد القادر	متصرف إداري

12- تبسة	بلخيري على عيساوي على عباس رحيم معلم نوار بوعشة نور الدين أمير عدنان رضا بخوش فيصل مداني كمال بن مدخن كمال حشيشي فؤاد بكوري حسين زارع إبراهيم	مهندس دولة مهندس رئيسي مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس رئيسي مهندس دولة مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس دولة
13- تلمسان	قادي سيدي محمد مسعودي عبد الحميد مرسل لخضر طاشما محفوظ برايح موسى عماري عبد الله زقنوني ميلود بلحاج عبد العزيز زريوح محمد زطلة محمد بلحاج حسين بشيري عمر	مفتش مفتش مفتش مفتش تقني تقني سام مهندس تطبيقي تقني مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي
14- تيارت	لعريبي محمد بريك أحمد قزول عبد القادر بن على فتيحة بوعكاز أحمد عزيز ماريح لخضر سليمان خالد فاطمي بلحرش ولد عمر جعفر سلطاني خالد عمار فاطمة الزهراء معمر حكيمة	مفتش مفتش مهندس دولة مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس دولة مهندس دولة مهندس رئيسي مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة

15- تيزي وزو	بن سليمان رشيد	مهندس دولة
	جنان كريم	مهندس دولة
	حسيان ناصر	مهندس تطبيقي
	حميطوش علي	تقني سام
	كتاب محمد	تقني سام
	تواتي حورية	مهندسة معمارية
	أقليم رشيد	مهندس دولة
	سيدهوم عمر	مهندس دولة
	زروقي سعيد	مهندس دولة
	جليد محمد	مهندس دولة
	تركماني يوسف	مهندس دولة
	لواقنوني رابح	مهندس تطبيقي
16- الجزائر	بلباقي عثمان	مهندس دولة
	ماضي فتيحة	مهندس دولة
	عياد حبيبة	مهندس دولة
	بونقطة خالد	مهندس دولة
	عبدي جعفر	مهندس دولة
	غربي منى	مهندسة معمارية
	بن عباس حكيم	مهندس دولة
	معلم نور الدين	مهندس دولة
	زبار عبد القادر	مهندس دولة
	تقونيتس رفيق	مهندس دولة
	صنطوجي سعاد	مهندسة معمارية
	عادل محمد	مهندس تطبيقي
17- الجلفة	قاسم محمد	مفتش رئيسي
	خلفاوي عبد العزيز	مهندس معماري
	لعجال عبد القادر	متصرف إداري
	تتة محمد	مهندس دولة
	بلحرش جمال	مهندس دولة
	عيساوي السعيد	مهندس معماري
	مايدي طيفور	

18- جيجل	شناف الطاهر قمراوي يحي بوعويش عبد الوهاب بوسنينجة التهامي بوشملة نصيرة بوقطة عبد النور	مهندس دولة مهندس تطبيقي مفتش رئيسي مهندس دولة مهندسة تطبيقية مهندس دولة
19- سطيف	سعيدي إبراهيم بونهاك الشعيد ختيمي محمد خلاف محمد بن سمرة اليزيد بلخير ميلود ليماني ياسين بوعروج مسعود مرطاني بوبكر علي دراجي صلاح الدين موسار عز الدين خطابي بوجمعة	تقني سام مهندس دولة مهندس دولة تقني سام مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مفتش مفتش
20- سعيدة	رماس محمد نجادي يزيد رمضاني عثمان كداني إبراهيم رزوقي عبد القادر حمدوش إبراهيم أواس عبد الله صدوقي يوسف دحوني العربي دحماني لخضر زغب الخوخ محمد عيساوي عبد القادر	مهندس دولة عون محقق رئيس قسم فرعي رئيس قسم فرعي مفتش مهندس مهندس دولة مهندس دولة رئيس قسم فرعي محافظ الغابات مهندس دولة رئيس قسم فرعي

21- سكيكدة	منصوري مخلوف ضاد زيدان رماش محمد بومعزة عبد الوهاب حتحوت بوزيد بوخروف أحسن حراق كمال بوصرة رشيد بورويس حسين بن جامع أحسن جغادر جمال زغدينة مصباح	مهندس تطبيقي مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس معماري مهندس دولة تقني سام مهندس مهندس تطبيقي مهندس معماري مهندس دولة مهندس
22- سيدي بلعباس	المستاري محمد بن يخو يحي قرمادي مصطفى زمالي سحنون بلعسل لخضر بلحسن كريم مالفي بغدادي بن غازي محمد عبد الإله عبد النبي محمد سايح بوبكر سيد موسى سقال وحيد	مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس تطبيقي مفتش رئيسي مفتش رئيسي مهندس دولة مفتش رئيسي مهندس معماري
23- عنابة	بوجلال خالد صخري مسعود شلابي سعيد شايب راسو محمد الصالح توشان عبد الرؤوف منتوري يمينة ميهوب عثمان صبحي علي بوعلام كمال كرمادي عبد المجيد بلهادي سامي شابور محمد	قاض مهندس مهندس رئيس مصلحة رئيس مكتب رئيسة قسم فرعي مهندس تطبيقي مهندس رئيس قسم فرعي مهندس دولة مهندس دولة رئيس مكتب

24- قالمة	بن عيسى بوزيد حيمود سليم قداش عبد الغاني بومعزة لخضر حياهم السعيد مومن سليم بوعزيزي عمار عيساني عبد الفتاح زناش عبد المجيد بن رجم العياشي درغوم رابح	مهندس معماري مهندس دولة مهندس معماري مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي تقني سام مهندس تطبيقي تقني سام مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة
25- قسنطينة	عليوش ابراهيم عبادة أمينة عمارة ناصر أرزوز عبد الحميد بونعاس شعبان بن كحول أمين صيد عبد القادر رماش عز الدين جحا عبد الجليل بوتلياتن صالح بورمول ياسر ياسين قرفي لخضر	مهندس رئيسي مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس دولة مفتش رئيسي مهندس تطبيقي مهندس دولة مهندس رئيسي مهندس رئيسي مهندس معماري مهندس معماري مهندس رئيسي
26- المدية	شعبان علي حاج علي السعيد بهلول محمد قرنوز محمد كودري محمد مكي محمد زاهي جمال فارس خيرة فايد عيشاوي عبد القادر بن شيخ عبد القادر زوبيري عبد القادر بن سعدي جيلالي	متصرف إداري مفتش رئيسي مفتش مساعد إداري رئيسي مهندس دولة مساعد إداري متصرف إداري مهندسة مساعد إداري متصرف إداري رئيسي مفتش مهندس رئيسي

27- مستغانم	بلقاسمي محمد صوان شعبان سكاك عبد الرزاق خدير منصور العربي خالد بوكروشة محمد حشلاف حبيب بن فغول يوسف	مهندس رئيسي مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس مهندس تقني سام مهندس دولة
28- المسيلة	عثماني بلقاسم زيوش قويدر عماري بوبكر زقعار يحيى حاجي عبد القادر عليوي بن علي قاسمي محمد طويل عبد الكامل أوصيف بغدادي إبراهيم عاشور سعيدي دليلة بن فرحات عمار	مفتش رئيسي مفتش رئيسي مفتش متصرف بلدي مهندس معماري رئيسي متصرف إداري متصرف إداري مهندس معماري رئيس مكتب متصرف بلدي مهندسة متصرف إداري
29- معسكر	معروف جيلالي حبوس جمال سي يوسف عبد الحليم بوحفص أحمد بوركبة ميلود شنين محمد برجي جمال فرح خثير منداس قديم مغوفي مختار تاتي بشير طلاش قويدر	مفتش رئيسي مهندس تطبيقي مهندس رئيسي مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس دولة تفني سام مهندس دولة تفني تفني تفني مهندس دولة

الولاية	الاسم واللقب	الرتبة
30- ورقلة	مداني أمحمد	متصرف بلدي
	حفصي مصطفى	مهندس معماري
	ثليب لخضر	مهندس معماري
	بن قانة محمد	مهندس دولة
	صاولي محمد الصالح	رئيس قسم فرعي
	بوعافية قدور	مفتش رئيسي
	معمري عبد العزيز	مهندس معماري
	تلي مبروك	مهندس دولة
	سعادة الطيب	رئيس مصلحة
	عيساني محمد لخضر	محافظ عقاري
	رزيق عمار	معماري
	بوشاشي محمود	مفتش رئيسي
31- وهران	بختي عبد الغني	مهندس
	لفجح جيلالي	تقني سام
	نجاي علي	مهندس تطبيقي
	مولاي حسن موسى	تقني سام
	ناصري الهبري	مفتش
	غمري عبد اللطيف	مفتش
	لفجح طاهر	مهندس دولة
	بخدة محمد	مهندس تطبيقي
	دحو عبد الحميد	مهندس معماري
	آيت سعدي كريم	مهندس معماري
	بلحول العوفي	مفتش رئيسي
	بوشارب عبد القادر	مفتش رئيسي
32- البيض	جلايلة الشيخ	مهندس معماري
	شرفي محمد	متصرف إداري رئيسي
	حمادة أحمد	متصرف إداري
	الطاهري بوعمامة	متصرف إداري
	الوزاني نور الدين	مهندس تطبيقي
	الواكل الشيخ	مهندس
	جديد حميد	مهندس تطبيقي
	بوكلاب أحمد	تقني سام

33- إيليزي	خلوي بوعلام	مهندس تطبيقي
	بن رمضان أحمد	متصرف بلدي
	البنة العابد	مهندس رئيسي
	مولاي محمد الأمين	مهندس دولة
	طواهرية برحمون	تقني سام
	بلدي عبد الوهاب	مهندس دولة
	إساك أوكافي تيجاني	تقني سام
	جبرون محمد	مهندس رئيسي
	هرمة عبد القادر	مهندس دولة
	علوي صالح	مهندس دولة
	طلبة حسين	مساعد إداري
	أولاد حيمودة عبد القادر	مساعد إداري
34- برج بوعريريج	فاضل محمد	مهندس دولة
	بونازو العيد	مهندس دولة
	مخوخ عمر	مهندس دولة
	بشان السعدي	مهندس دولة
	بلجودي ناصر	مهندس دولة
	زواوي الحاج	مهندس دولة
	خميري عبد الحميد	مهندس دولة
	بخوش طارق	مهندس دولة
	بن قدوج خالد	مهندس دولة
	شنيتي مصطفى	مهندس تطبيقي
	كشيدة علي	مستشار تقني
	باروش توفيق	متصرف بلدي
35- بومرداس	آيت تفات عقيلة	مهندسة معمارية
	بوعافية سعيد	متصرف إداري
	درويش أحمد	تقني سام
	ردوان أحمد	مهندس دولة
	روابح مبارك	رئيس قسم فرعي
	صابري بوعلام	رئيس قسم فرعي
	عروسي عاشور	متصرف إداري
	كوسى جيلالي	تقني سام
	مشبك جهيد	رئيس قسم فرعي
	مكيري رابح	تقني سام
	موهاب محمد	مهندس دولة
	نايت شعلال محند أمزيان	رئيس قسم فرعي

36- الطارف	صالحي جمال	تقني سام
	نويصر نبيل	مهندس دولة
	مجاني الشريف	مهندس دولة
	عفايفية ساعد	مهندس دولة
	دواوية عبد الكريم	مهندس دولة
	قلاتي حامد	مهندس دولة
	بلهاني عادل	مهندس تطبيقي
	حربي ناصر	مهندس دولة
	بوعزيز رابح	مهندس دولة
	بن صغير كمال الدين	مهندس دولة
	طرفاية محمود	مهندس تطبيقي
	طعم الله ميهوب	مهندس دولة
37- تندوف	بلاش كمال	مهندس رئيسي
	كرومي أحمد	مهندس رئيسي
	ميموني الناجم	مهندس رئيسي
	شنان يوب	متصرف إداري رئيسي
	غالمي نور الدين	مهندس رئيسي
	حفيان أنور	مهندس رئيسي
38- تيسمسيلت	بن عزالدين أحمد	مهندس دولة
	عماني كمال	مهندس دولة
	شبوب عابد	ممرض رئيسي
	غروط أمحمد	تقني تطهير
	مناد أحمد	تقني سام
	زمعان الشارف	تقني
	بن عطي محمد	مهندس رئيسي
	دقي قويدر	مهندس دولة
	بوطبل عمار	مهندس دولة
	طايري بن صالح	مهندس رئيسي
	كرفاح لخضر	مهندس دولة
	باية عبد القادر	مهندس دولة

39- الوادي	بيكة بوبكر موساوي الصادق حمروني إبراهيم ترشة موسى بوزنادة أحمد بن بلة محمودي عمر جديد سامي قديري فؤاد حراش فوزي نصيرة إبراهيم فزاعي عبد الرحمان	مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس معماري مهندس رئيسي مهندس دولة مهندس معماري متصرف إداري مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي
40- خنشلة	فندالي محبوبي عيساوي محمد مسعودي عبد الوهاب لعصيص لكحل مرداسي نور الدين بن العابد عباس براح مونية زاير نو الدين عبودي محمد الصالح جرمون عبد الكريم مرداسي ناصر قنطري حسين	متصرف إداري رئيسي متصرف إداري مهندس دولة مهندس دولة مفتش رئيسي مفتش مهندسة معمارية تقني مهندس دولة مهندس دولة تقني سام مهندس دولة
41- سوق أهراس	قسطي العربي ولد فروج ياسين يحي علي عيسات فريد حفصي علي بوهنشير مراد قادري فيصل ولدفروج يحي شدادي مقداد فداوي مقداد أوفلة رابح قادري زوبير	مهندس دولة مهندس دولة مهندس مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة تقني مهندس تطبيقي مهندس دولة مهندس دولة تقني سام

42- تيبازة	غبريني فايزة قمري نجات تميمي بوسعد عصنون فتيحة طاهري جيلالي جبرون علي إيزري رضا زعاف الحبيب زروالة محمد مقدم زهية بوزيان أحمد ميموني محمد	مهندسة معمارية مهندسة معمارية مهندس معماري مهندسة معمارية مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس مهندس دولة رئيس المهندسين مهندس معماري
43- ميلة	بوبريم زيدان زرماني سمير بوقريعة عبد الجليل بوحامي أعمر بلمرابط الساسي جامع ناصر حلوي عبد الكريم بولقرون أحسن حداد علي زموري محمد قيدوم رحمة بن قسوم عبد المالك	مهندس معماري مهندس معماري مهندس معماري مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة تقني مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة
44- عين الدفلى	بن عزيزة جمال موايسي ليلى بن عمارة بن يوسف بن مبارك الطيب ملاطة محمد سوداني الطيب يعقوب فريد بلعباس موسى تراكة جمال مزايني محمد مسعودي مصطفى حرمالي ربيع	مهندس مهندسة مهندس تقني سام مهندس دولة متصرف إداري مهندس دولة تقني سام مستشار تقني مهندس مهندس مهندس دولة

45- النعامة	باموسى محمد	مهندس تطبيقي
	لسهل محمد	تقني
	قرين عز الدين	مهندس دولة
	بوجمعة سعيدان	متصرف
	هلاوي مصطفى	مساعد إداري
	زلاط إبراهيم	مهندس دولة
	بكيرات محمد	مفتش رئيسي
	شاشوة أمحمد	مهندس تطبيقي
	صادق عبد القادر	مهندس دولة
	بن قرينة أحمد	مهندس دولة
	أغا أحمد	تقني سام
	لغواطي عامر	مفتش رئيسي
46- عين تموشنت	بوعرفة بلقاسم	مهندس رئيسي
	نطار كريم	مهندس تطبيقي
	جيالة جمال	مهندس دولة
	موفق محمد	مهندس تطبيقي
	مراح قاسم	تقني سام
	محجوب قويدر	تقني سام
	زناسني حميد	مفتش رئيسي
	بوزوينة قويدر	مفتش رئيسي
	سفير قويدر	مفتش رئيسي
	مومن ميلود	تقني سام
	بن زرباح يوسف	مهندس رئيسي
	قهواجي صافا	مهندس دولة
47- غرداية	الحاج السعيد إبراهيم	مهندس معماري
	حجاج بأحمد	مهندس دولة
	بن عطا الله موسى	مهندس دولة
	حمايمي أحمد	مهندس دولة
	ويرو الحاج يحي سليمان	مهندس دولة
	بن يامي داود	مهندس
	رمة صالح	مهندس
	لعور محمد بشير	تقني سام
	بن يوسف إبراهيم	مهندس معماري
	باباعدون بكير	مهندس معماري
	بوحميدة محمد	مهندس
	زهواني العيد	تقني

48- غليزان	فردية حبيب زيدي عبد القادر عبد الواحد محمد بن نقعوش إدريس يعقوب مختار هني عبد الغني عيسى باي محمد تلمساني محمد بلهواري بن شريف خديم أمحمد شنوع مصطفى صفيح محمد	مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس دولة مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي مهندس تطبيقي تقني سام تقني سام تقني

الملحق رقـــم [03]

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولايـــة باتنـــــــــة

مديريـــة التنظيـــم والشـــؤون العامـــة

مصلحة الشؤون القانونية والمنازعات

مكتـــب نـــزع الملكيـــة والمنازعـــات

قرار رقم 05/22 مؤرخ في 09 جانفي 2005 يتضمن فتح التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية لإنجاز محطة الغاز (Terminal Départ) في إطار مشروع تزويد مدينة الـــشمرة بالغاز الطبيعي لفائدة مؤسسة سونالغاز مديرية التنمية لنقل الغاز قسم الدراسات بالجزائر.

إن والي ولاية باتنة

- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 29 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدني.
- وبمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد
- وبمقتضى القانون رقم 07/85 المؤرخ في 06 أوت 1985 يتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها وبـــالتوزيع العمـــومي للغاز؟
- وبمقتضى القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية.
- وبمقتضى القانون رقم 09/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالولاية.
- وبمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- وبمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية.
- وبمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- وبمقتضى القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الي يحدد القواعد المتعلقة بترع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- وبمقتضى القانون رقم 01/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 411/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 يتعلق بالإجراءات التطبيقية في مجال إنجاز منشآت الطاقـــة الكهربائية والغازية وتغيير أماكنها وبالمراقبة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993الذي يحدد تطبيق القانون رقم 11/91 المـــؤرخ في 27 أفريـــل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بترع الملكية من اجل المنفعة العمومية.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 23 جويلية 1994 المتضمن تحديد أجهزة الإدارة العامة بالولاية وهياكلها.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 265/95 المؤرخ في 06 سبتمبر 1995 المحدد لصلاحيات مصالح التقنيين والشون العامـــة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها وعملها.
- وبمقتضى المنشور الوزاري رقم 54 المؤرخ في 26 جانفي 1993 المتعلق بترع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- وبمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 007 المؤرخ في 11 ماي 1994 المتعلق بترع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- بناء على المراسلة رقم 4637 المؤرخة في 15 ديسمبر 2004 المتضمنة طلب اتخاذ إجراءات نزع الملكية للمنفعة العموميـــة لقطعـــة

.../...

الأرض المقدر مساحتها بـــ 354م^2 المملوكة من طرف .... الواقعة ببلدية أولاد فاضل دائرة تيمقاد لإنجاز محطة الغاز (Termina Départ) في إطار مشروع تزويد مدينة الشمرة بالغاز الطبيعي.

- وبناء على الملف التقني المرفق للمراسلة المذكورة آنفا.
- وبناء على قائمة محافظي التحقيق في ميدان نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدة من طرف مصالح الولاية لسنة 2005.

وباقتراح من السيد/ مدير التنظيم والشؤون العامة

يقـــــــــرر

المادة الأولى: يفتح تحقيق مسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية لإنجاز محطة الغـــاز (Terminal Départ) في إطـــار تزويد مدينة الشمرة بالغاز الطبيعي.

المادة الثانية: يفتح التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية لإنجاز مشروع محطة الغـــاز (Terminal Départ) في إطار تزويد مدينة الشمرة بالغاز الطبيعي.

بتاريخ: 09 فيفري 2005 وينتهي بتاريخ 09 أفريل 2005

المادة الثالثة: تشكل لجنة التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية من السادة الآتية أسماؤهم:

- سليم بهاز، مهندس دولة، رئيس قسم الأشغال العمومية لدائرة تازولت.
- مرج محمد، مفتش رئيسي، رئيس مكتب بمديرية أملاك الدولة بباتنة.

المادة الرابعة: تضع لجنة التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية وثائق التحقيق وكذا سجل التحقيق ومخطط الوضعية للمشروع ببلدية أولاد فاضل لمدة شهرين (60) يوما ابتداءا من 09 فيفري 2005 إلى 09 أفريل 2005 حتى يتمكن المواطنون من الاطلاع عليها من الساعة 09 إلى الساعة 11 صباحا، ومن الساعة 13 إلى 16 مساءا. (ما عدا أيام العطل القانونية) وتدون ملاحظاتهم وجوبا بـــسجل ويمكن لأعضاء لجنة التحقيق سماع أي شخص يمكن أن يساهم في إعطاء معلومات مفيدة عند استشارته.

المادة الخامسة: لا يحق لأعضاء لجنة التحقيق المسبق أن يبوحوا بأي سر يتعلق بالوثائق والمعلومات التي يطلعون عليها أثناء أدائهم مهمتهم.

المادة السادسة: يتمثل الهدف من العملية في إنجاز محطة الغاز (Terminal Départ) لمشروع تزويد مدينة الشمرة بالغاز الطبيعي.

المادة السابعة: تتمثل الأشغال المزمع إنجازها وموقعها وفقا لمخطط الوضعية مما يلي: إنجاز محطة الغاز (Terminal Départ).

المادة الثامنة: عند انتهاء مدة التحقيق المذكور في المادة الثانية (02) من ها القرار يغلق السجل ويفحص أعضاء لجنة التحقيـــق المـــسبق الملاحظات المدونة الملحقة للسجل، ويحررون تقريرا يستعرضون فيه استنتاجاتهم بشأن طابع المنفعة العمومية للمشروع بصريح العبـــارة يرسلونه إلى السيد/ الوالي خلال مدة 15 يوما ابتداء من انتهاء المدة المحددة في المادة الثانية (02) من هذا القرار.

المادة التاسعة: تقدم نسخة من تقرير أعضاء لجنة التحقيق وجوبا إلى الأشخاص المعنيين بناء على طلبهم.

المادة العاشرة: يجب أن يكون ها القرار قبل 15 يوما من تاريخ فتح التحقيق:

- مشهرا بمركز بلدية أولاد فاضل، دائرة تيمقاد.
- منشورا في يوميتين وطنيتين لمدة ثلاثة (03) أيام متتالية على حساب المستفيد من العملية.

المادة الحادية عشر: تحدد مكافآت أعضاء لجنة التحقيق حسب الكيفيات ونسب مصاريف المهمات الممنوحة للموظفين وفقا للتنظيـــم المعمول به، وتكون المكافآت على عاتق السلطة نازعة الملكية.

المادة الثانية عشر: يكلف السادة/ الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير أملاك الدولة، مدير الفرع المحلـــي للمـــسح الأراضي، مدير الحفظ العقاري، مدير التنمية لنقل الغاز قسم الدراسات الجزائر، رئيس دائرة تازولت، رئيس دائرة تيمقاد، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية أولاد فاضل، كل في لاما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سيدرج في نشرة القرارات الإدارية للولاية.

ع/ الــــــــــوالي

الأميــــــن العـــــام

الملحــق رقــم [04]

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مــن السيديــــن: بهــــاز سليـــــــم
مـــــــرج مـــحمد
محافـــــظان محققــان

إلى السيد: والـــي ولايـــة باتنــــة
مديريــــة التنظيـــــم
والشـــــؤون العامــــة

الموضـــــــوع: **تقرير حول عملية التحقيق المسبق للمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية لإنجاز محطة الغاز (Terminal Départ)**

المرجـــــــع: القرار الولائي رقم: 22 المؤرخ في 2005/01/09

المــرفقــــات:
- إعلان عن فتح تحقيق
- سجل التحقيقات
- محضر فتح التحقيق
- محضر غلق التحقيق
- عقد ملكية المالك
- محضر اجتماع بين المالك ومؤسسة سونلغاز
- مخططين لموقع القطعة.

****

تبعا لقراركم المشار إليه أعلاه في المرجع، يشرفنا أن نقدم لكم تقرير مفصل حول عملية التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعــة العموميــة لعملية نزع الملكية لإنجاز محطة الغاز (**Terminal Départ**)في إطار مشروع تزويد مدينة الشمرة بالغـــاز الطبيعـــي لفائـــدة "مؤسسة سونلغاز" مديرية التنمية لنقل الغاز قسم الدراسات الجزائر، حيث أنه في بداية الأمر تم إشهار إعلان ممضي مـــن طـــرف السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ 2005/01/24 مع القرار الولائي المذكور أعلاه لمقر وفروع بلدية أولاد فاضل، حـــتى يتمكن المواطنون من الاطلاع عليها وتدوين الملاحظات في السجل المفتوح لهذا الغرض بمركز البلدية، ومن خلال إشرافنا على هذا التحقيق، بعد تسجيل محضر فتح التحقيق في السجل طوال مدة التحقيق استنتجنا ما يلي:

1- إن المشروع تم إنجازه بنسبة 100% حتى القنوات الرئيسية تم إيصالها وربطها بالمحطة، لم يبق إلا الأمور التقنية لإيصال الغاز حسب تصريحات ممثل سونالغاز.

2- القطعة الأرضية التي اختيرت لإنشاء هذه المحطة ذات طابع فلاحي بحت، تقع بإقليم بلدية أولاد فاضل شمال مقر البلدية على بعـــد حوالي 200م من الطريق الوطني رقم 88 الرابط بين باتنة وخنشلة.

3- إن هذه المحطة تم إنجازها على ساحة 392م^2، مستطيلة الشكل والعادية (28 × 14)، حسب المعاينة الميدانية والقياسات التي قمنا بها، وتصريحات ممثل سونلغاز "رئيس المشروع"، مع العلم أن مساحة هذه القطعة المشار إليها في القرار الولائي لا تتعدى 354م^2، بينما المساحة المحددة في المخطط المعد من طرف المؤسسة المعنية هي 345م^2 (23 × 15)، حيث يوجد اختلاف في تحديد المساحة (المساحة الصحيحة 392م^2).

4- طوال المدة المحددة لهذا التحقيق التي دامت قرابة الستين يوما لم يتصل بنا سوى الـــسيد.............................. المولــود في .... بأولاد فاضل وسجل تصريحا دون في السجل يومي 19 و20 /2005/02 جاء فيه ما يلي:

1- بأنه هو المالك الوحيد لهذه القطعة، اكتسبها بموجب عقد الملكية المرفق لهذا التقرير.

2- لم يعارض على تجسيد هذا المشروع بدليل أنه تم إنجازه بنسبة 100% لكونه يهدف إلى الصالح العام.

3- أنه لم يطالب إلا بالتعويض المادي عن المساحة المنزوعة المحددة بـ 392م^2 كما ورد في محضر الاجتماع المؤرخ في 2005/02/07 برئاسة السيد المدير الولائي للمناجم والصناعة المرفق لها التقرير.

4- كما طالب المالك بالتعويض كذلك عن الأضرار التي لحقت بالمحصول الزراعي من القمح الصلب لسنة 2004 من جراء أشغال إنجاز المحطة.

وعلى ضوء ما سبق ذكره فإننا نعلن بصريح العبارة بأن هذا المشروع ذو منفعة عمومية لكونه سيزود سكان مدينة الشمرة بالغاز الطبيعي إضافة إلى أنه وخلال عملية التحقيق التي تجاوزت الستين (60) يوما لم يكن هناك أي اعتراض على إنجاز هذه المحطة، أما الملاحظة التي نسجلها هي: أنه لم يتم نشر هذا القرار في أي يومية وطنية، حسب ما جاء في المادة العاشرة (10) من القرار وكما نصت عليه المادة السادسة (06) الفقرة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

كما نسجل أيضا أن السعر الذي طلبه المالك جد مبالغ فيه ولا يتماشى مع أسعار السوق المحلية.

باتنة في: 2005/04/16

المحافظان المحققان:

1- بهاز سليم   **2- مرج محمد**

الملحق رقـــم [05]

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية باتنة

مديرية التنظيم والشؤون العامة

مصلحة الشؤون القانونية والمنازعات

قرار رقم........../05 المؤرخ في.....................

المتضمن تعيين السيد/..................................

مساح خبير عقاري معتمد لدى مجلس قضاء باتنة كمحافظ محقق لإنجاز التحقيق الجزئي في إطار عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية لإنجاز مشروع ....

لفائدة مؤسسة..

إن والـــي ولايـــة باتنـــة

- بمقتضى الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 29 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدني.
- وبمقتضى القانون رقم: 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
- وبمقتضى القانون رقم: 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية المتمم.
- وبمقتضى القانون رقم: 09/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالولاية المتمم.
- وبمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- وبمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية.
- وبمقتضى القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- وبمقتضى القانون رقم: 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون.

رقم:11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

-وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 265/95 المؤرخ في 06 سبتمبر1995 المحدد لصلاحيات مصالح التقنيين والشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها وعملها.

-وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم:215/94 المؤرخ في 23 جويلية 1994 المتضمن تحديد أجهزة الإدارة العامة بالولاية وهياكلها.

-وبمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم:57 المؤرخ في 26 جانفي 1993 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

-وبمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم:007 المؤرخ في 11 ماي 1994 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

-وبناءا على القرار الولائي رقم: ....المؤرخ في............................ المتضمن فتح تحقيق مسبق حول المنفعة العمومية لمشروع..

لفائدة مؤسسة ....

- وبناءا على القرار الولائي رقم: .... المؤرخ في......................المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في إطار نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.
- نظرا لانقضاء مهلة الخمسة عشرة (15) يوما الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية.
- نظرا للمراسلة الواردة من مجلس قضاء باتنة والمتضمنة قائمة الخبراء المعتمدين لدى المحاكم والمجالس القضائية.

باقتراح من السيد مدير التنظيم والشؤون العامة.

يقـــرر

المادة الأولى: يفتح تحقيــق جزئـــي حـــول الـــمنفعة العـــامة لمشروع إنجاز....

المادة الثانية: يعين السيد:.................معتمد لدى مجلس قضاء باتنة المقيم........ كمحافظ محقق في موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة لغرض تحديد الأملاك والحقوق العقارية وتحديد هوية المالك وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم.

.../...

المادة الثالثة: يتولى السيد/المحافظ المحقق إنجاز التحقيق الجزئي بحيث يتلقى التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها طوال مدة 15 يوما من يوم../../2005 وذلك من الساعة الثامنة صباحا إلى الساعة الثانية عشر، ومن الساعة الواحدة إلى الساعة الخامسة مساءا ماعدا أيام العطل بمقر بلدية باتنة.

المادة الرابعة: يتحول المحافظ المحقق في إطار مهمته استشارة كل وثيقة إدارية مفيدة والاستماع إلى كل شخص معني أو منهم ويشهد بمدى مطابقة المخطط الجزئي للعناصر الواردة في قرار التصريح بالمنفعة العامة ويرفق التصميم الجزئي بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية الآخرين.

المادة الخامسة: يتأكد المحافظ المحقق أثناء فحصه لمستندات الملكية من أن الوثائق المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

المادة السادسة: يطلب المحافظ المحقق من أمين الحفظ العقاري شهادة تثبت أن المستندات المفحوصة تعكس الوضع الراهن للعقارات والحقوق العينية العقارية المعنية ويرفقها بالوثائق المقدمة.

المادة السابعة: يجب على المحافظ المحقق أن يتلقى أي تصريحات تحيط بهما في كل حالة بالوضعية القانونية للعقارات موضوع التحقيق سواء لدى مالك العقارات أو حائزيها أو لدى أشخاص آخرين يمكن أن تكون لهم معلومات مفيدة بشأن تلك العقارات.

المادة الثامنة: يتعين على المحافظ أن يطلب من مصالح المسح العقاري والحفظ العقاري والأملاك العمومية بولاية باتنة أية معلومات أو أخبار تسمح له بالتأكيد من قيمة التصريحات والأموال التي حصل عليها في الميدان.

المادة التاسعة: يحرر ويوقع المحافظ محضرا مؤقتا يقيد فيه استنتاجاته الأولى يذكر التاريخ المقرر لإشهاره والأماكن والأوقات التي يتلقى فيها المطالب والمنازعات والاعتراضات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن، كما يقوم بإشهار نسخ المحضر المؤقت والمخطط الجزئي التي يصادق على مطابقتها للأصل لمدة خمسة عشر (15) يوما في الإمكان المعروفة والمترتبة الممكن الوصول إليها من الجمهور في مقر البلدية وولاية باتنة داخل مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري ومصالح أملاك الدولة لولاية باتنة وفروعها ومكاتبها ومفتشيات كل منها في دائرة باتنة.

المادة العاشرة:يمكن لكل شخص أن يجعل طول مدة خمسة عشرة (15) يوما الإطلاع على جميع المعلومات الإضافية لدى المحافظ المحقق وأن يرفع إليه جميع المطالب والمنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن، ويتعين على مديرية أملاك الدولة والبلدية إخبار المحافظ المحقق خلال 15 يوما بالحقوق التي يمكن أن تمتلكها الدولة أو البلدية في هذه العقارات.

المادة الحادية عشر:ينتقل المحافظ المحقق من جديد بعد انقضاء خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ الإشهار إلى عين المكان ويحرر محضرا نهائيا يقيد فيه استنتاجاته النهائية التي يعد على أساسها قائمة العقارات المحقق فيها ويبين هوية المالكين.

المادة الثانية عشر: لا تقف المنازعات المحتملة حجر عثر في طريق إنجاز التحقيق قبل تعدد المطالبين أو بحق من الحقوق فيه أو عدم تحديد هوية مالك أو صاحب حق.

المادة الثالثة عشر: يرسل المحافظ المحقق ملف التحقيق الجزئي يتضمن المخطط الجزئي، المحضر النهائي، وقائمة العقارات إلى السيد والي باتنة، مديرية التنظيم والشؤون العامة في أجل أقصاه أربعة وعشرين (24) ساعة.

المادة الرابعة عشر: تتحمل الهيئة المستفيدة من نزع الملكية تكاليف الخبرة وخاصة التكاليف المالية، كما يجب عليها نشر هذا القرار على الأقل في جريدتين وطنيتين.

المادة الخامسة عشر: إن السادة الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير الأشغال العمومية، مدير أملاك الدولة، رئيس دائرة باتنة، رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية باتنة، أمين خزينة الولاية مكلفون كل فيما يخصه بتنفيذ القرار الذي ينشر في نشرة القرارات الإدارية للولاية.

باتنة في:../../2005

ع/الـــوالـــي

الأمين العام

الملحق رقــم [06]

الجمهوريـــة الجـــزائرية الـــديمقراطيـــة الشعبيـــة

ولاية باتنة

مديريـــة التنظيم والشؤون العامـــة

مصلحة الشؤون القانونية والمنازعات

مكتب المنازعات ونزع الملكية

قرار رقم.........../05 المؤرخ في..................

يتضمن نزع الملكية من اجل المنفعـــة العمومية لانجـــاز

مشروع...

إن والــــــي ولايـــة بـــاتنـــة

- بمقتضى الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 29 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدني.
- وبمقتضى القانون رقم: 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
- وبمقتضى القانون رقم: 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية المتمم.
- وبمقتضى القانون رقم: 09/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالولاية المتمم.
- وبمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- وبمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية.
- وبمقتضى القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- وبمقتضى القانون رقم: 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم:11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وخاصة **المادة 38** منه.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 265/95 المؤرخ في 06 سبتمبر1995 المحدد لصلاحيات مصالح التقنيين والشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها وعملها.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 215/94 المؤرخ في 23 جويلية 1994 المتضمن تحديد أجهزة الإدارة العامة بالولاية وهياكلها.
- وبمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم: 57 المؤرخ في 26 جانفي 1993 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.
- وبمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم: 007 المؤرخ في 11 ماي 1994 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.
- وبناءا على القرار الولائي رقم: .... المؤرخ في .... المتضمن فتح التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لإنجاز مشروع..
- وبناءا على القرار الولائي رقم:................المؤرخ في...............المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية لإنجاز مشروع...
- وبناء على القرار الولائي رقم:.......المؤرخ في...........المتضمن تعيين السيد/............

.........خبير معتمد لدى مجلس قضاء باتنة محافظ محقق لإجراء التحقيق الجزئي في إطار عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية لإنجاز مشروع...

- وبناء على القرار الولائي رقم:..........المؤرخ في............المتضمن قابلية التنازل عن الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها من اجل المنفعة العمومية لإنجاز مشروع..........................
- وبناء على القرار الولائي رقم:.......المؤرخ في..........المتضمن حجز وإيداع لدى خزينة ولاية باتنة مبلغ ....الذي يمثل قيمة التعويض عن الأملاك الخاصة المنزوعة لإنجاز مشروع....
- وبناء على التحقيق الجزئي المؤرخ في.............المنجز من طرف المحافظ المحقق.......... مهندس خبير عقاري.

.../...

- وبناء على التقييمات المنجزة من طرف مصالح أملاك الدولة للولاية المؤرخة في............ المحددة للقيمة التجارية للممتلكات المتروعة لإنجاز مشروع...................................

وباقتراح من السيد/مدير التنظيم والشؤون العامة

يقـــرر

المادة الأولى: تنزع من أجل المنفعة العمومية ولفائدة .... ملكية الأشخاص المذكورين بالجدول التفصيلي المرفق لهذا القرار والتي هي ضرورية لإنجاز مشروع ....

المادة الثانية: يعوض المالكون وذوو الحقوق المتروعة ملكيتهم طبقا للتقويم المعتمد من قبل مصالح أملاك الدولة بمبلغ يقدر بـــ: ....دينار جزائري وتصرف التعويضات المقررة من الاعتمادات المودعة بخزينة الولاية بموجب القرار الولائي المتخذ لهذا الغرض والمذكور أعلاه.

المادة الثالثة: يسجل هذا القرار بمصلحة التسجيل بمديرية الضرائب للولاية ويشهر بالمحافظة العقارية للولاية خلال مدة شهر ابتداء من تاريخ تبليغه للمعنيين.

المادة الرابعة: يجبر الأشخاص المتروعة ملكياتهم عقب تبليغهم قرار نزع الملكية على إخلاء الأماكن فورا.

المادة الخامسة: يبلغ هذا القرار إلى الملاكين وذوي الحقوق المتروعة ملكيتهم وكذا المستفيد من عملية نزع الملكية.

المادة السادسة: يكلف السادة الأمين العام للولاية مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير أملاك الدولة، مدير الحفظ العقاري، مدير الوكالة الجهوية لمسح الأراضي، مدير الضرائب.......... كل في ما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سيدرج ضمن مجموع العقود والقرارات الإدارية.

حرر بـــ:................. في: ....

الوالـــي

ملحــق رقـــــم [7]

قرار بتاريخ 1989/06/02 **ملف رقم 55229**

الموضوع:المنفعة العمومية –التنفيذ الفوري دون تبليغ القرار تجاوز السلطة

المرجع:المادة 1/49من الأمر رقم48-76 المؤرخ في1989/05/25

إن المجلس الأعلى

المنعقد في جلسته العلنية أصدرت بعد المداولة القانونية القرار الآتي بيانه:

- بمقتضى القانون رقم(218-63) المؤرخ في 18جوان 1963المتضمن تأسيس المجلس الأعلى المعدل والمتمم.
- بعد الاطلاع على اللوائح 7و25و274و275و278 إلى 281و283 و285 من قانون الإجراءات المدنية.
- بعد الاطلاع على العريضة والمذكرات وطلبات الطرفين وعلى جميع المستندات لملف القضية.
- بعد الاطلاع على القرار المطعون فيه.
- بعد الاستماع إلى السيد الرئيس..........في تلاوة تقريره المكتوب، وإلى السيدة.....المحامية العامة في تقديم طلباتها المكتوبة.
- حيث أنه بموجب عريضة مودعة لدى كتابة الضبط للمجلس الأعلى بتاريخ1986/12/03 طعن المدعى بـــالبطلان في مقـــرر والي تيزي وزو المؤرخ في 1989/05/26 المبلغ في 1986/06/10 الناطق بالتملك الفوري للأراضي اللازمة لإنجاز حـــاجز مـــائي في المكان المسمى زاوية مكودة، وهو التملك المنطوق به باسم بلدية مكودة ولصالح وزاري الري.
- حيث أن الطاعن يذهب إلى أنه:

-فلاح ويملك أرضا فلاحية تدعى المرج في بلدية مكودة.

- وأن مقاولة تابعة لولاية تيزي وزو تدعى E.T.G.R.F سمحت لنفسها عن طريق التعدي المتبوع بالاســتيلاء بتنــصيب ورشة كبيرة في الأمكنة بتاريخ 1986/05/10.
- وإن مساحة (06) هكتارات من الأرض المزروعة خرطالا قد تم الأضرار بها الإضرار الكلي.
- وإن المعنى قد لجأ إلى قاضي الأمور الاستعجالية بهدف وضع حد للتعدي وتعيين خبير لتقييم ما لحق بملكيته من أضرار.
- وأنه وفي 1986/05/26 اتخذ والي تيزي وزو مقررا يقضي بتملك بلدية مكودة فورا القطعة الأرضية بقصد إنجاز حاجز مائي وأنه رفع طعنا إلى وزير الداخلية على أمل اتخاذ هذا الأخير قرارا جديدا يأخذ في نفس الوقت بعين الاعتبـــار الجانـــب القـــانوني واختيار موقع إقامة الحاجز المائي الموسع القيام به وبصورة تمكن من الحفاظ على الأراضي الخصبة.
- حيث أن الطاعن يثير وجها وحيدا مأخوذا من الانحراف بالسلطة من حيث أنه إذا كان الهدف المتوخى يكتـــسي طـــابع المصلحة العمومية فإن الإدارة ومع ذلك قد تصرفت بصورة غير قانونية لأنها:

- أشارت من جهة إلى الأمر المؤرخ في1976/05/25 المتضمن تنظيم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في حين أنه يستفاد مـــن ديباجة المقرر.
- أنه كان من الأليق إعطاء القوة القانونية لمداولة المجلس الشعبي البلدي لبلدية مكودة المؤرخة في1976/02/22التي تتضمن الموافقـــة على المخطط العمراني المؤقت الذي سيعتمد عليه في تكوين الاحتياطات العقارية في حين أن الاحتياطات العقارية للبلدية منظمة بـــالأمر المؤرخ في1974/02/20 وبالخصوص المكملة له، أن القطعة الأرضية المتنازع عليها تقع في المنطقة الريفية وخارج المحيط العمراني.
- ولأن المقرر المطعون فيه ينص من جهة أخرى في مادته الثانية على أن الأراضي اللازمة لاستقبال المشروع الآنف الذكر ســتكون في وقت لاحق محلا لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ومن ثم فإن المقرر الآنف الذكر مخالف مقتضيات المادة03و07 من الأمر المؤرخ في1976/05/25 ذلك أن الإدارة لم تصرح بالمنفعة العمومية التي يكتسيها المشروع قبل اتخاذ قرارها، كما أنها لم تحدد القطع الأرضية الضرورية اللازمة للمشروع و لم تعرض عليه تعويضا عادلا ومنصفا طبقا للمادتين 14و15 من الأمر.

أنه لا يوجد في المشروع ما يبرر اللجوء إلى إجراء الحيازة العاجلة المنصوص عليه في الأمر الآنف الذكر.

- حيث أن والي تيزي وزو يذهب إلى أن هناك عدة إجراءات متنوعة قد اتبعت قبل الوصول إلى اتخاذ المقرر المؤرخ في1986/05/26.

- وأن السيد........قد أخبر من طرف المجلس الشعبي البلدي لبلدية مكودة باختيار قطعته الترابية لإقامة حاجز مائي عليها.

- وأن هذه الأوضاع هي التي تقف وراء تداول المجلس الشعبي البلدي لبلدية مكودة في1986/04/14 على نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المنصب على ملكية المعني.

- وان إجراءات نزع الملكية قد أدت إلى اتخاذ المقرر المؤرخ في 18 جوان 1986 المتضمن القيام بالتحقيق عن المنفعة العمومية.

- ومن ثم فإنه كان في إمكان المعني بالإبداء ملاحظاته والتمسك بحقوقه.

- وأنه وفي 1986/09/27 اتخذ مقرر لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يتضمن تصحيح مقرر 1986/05/26.

- وأن المقرر لا يتحدث عن المساحة الحقيقة المنزوعة ملكيتها ولا عن تقييم قيمتها الواجب إبلاغه إلى علم المعني في الوقت والمكان اللازمين.

- حيث أن وزير الداخلية والبيئة يتبنى ما جاء في مذكرة والي ولاية تيزي وزو.

- حيث أن المدعي يرد على ذلك بقوله:

- أن القرارات الثلاثة التي أشار إليها الوالي لم تبلغ له.

- أن المقرر الوحيد المبلغ للخبير هو، ذاك المؤرخ في1986/05/26 والمستند إلى مداولة المجلس الشعبي البلدي المؤرخة في 1987/02/22 التي تتضمن الموافقة على المحيط العمراني، والحال أن المسألة متعلقة بإقامة حاجز مائي.

- أنه كان سينتقل لهذا القرار الإداري له أنه كان مدموغا بطابع القانونية.

وعليـــــه:

- حيث أن المادة 3 من الأمر رقم 76/48 المؤرخ في 1976/05/25 تنص على" أن نزع الملكية عن العقارات كليا أو جزئيا أو عن الحقوق العينية العقارية، لا يمكن أن يقرر، فيما إذا سبق أن تم التصريح بالمنفعة العمومية على أثر تحقيق والشروع حضوريا بتحديد القطع المنوي نزع ملكيتها وكذلك البحث الخاص بالمالكين وأصحاب الحقوق العينية والمعنيين الأخرين.

- حيث أن المادة 7من الأمر الأنف الذكر تنص على أن "يحدد الوالي بموجب قرار نزع الملكية، قائمة القطع والحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها إذا كانت هذه القائمة لا تنجم عن التصريح بالمنفعة العمومية.

- حيث أن مقتضيات المادتين 13و 14 من الأمر الأنف الذكر تنص على أن ينشر ويبلغ نازع الملكية للمالكين قصد تحديد التعويضات، إما قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وإما قرار نزع الملكية، كما يبلغ نازع الملكية مبلغ المعروض إلى من نزعت ملكيتهم ويكفهم بإعلامه عن مقدار طلبهم.

- حيث أن المادة 49 من الأمر رقم76-48 الأنف الذكر تنص على أنه إذا اقتضت الضرورة القصوى التنفيذ الفوري لأشغال تهم الدفاع الوطني بعد التصريح بالمنفعة العمومية جاز منح التصريح باستلام حيازة الملكيات الخاصة بموجب قرار من وزير الدفاع الوطني.

- حيث أنه وعلى افتراض احترام جميع الإجراءات قبل النطق بمقرر نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في1986/05/26 كما يذكر الوالي ولا سيما من خلال تداول المجلس الشعبي البلدي لبلدية مكودة في 1986/04/14 على مداولة تقترح نزع ملكية المعني، ومن خلال اتخاذ مقررين آخرين أحدهما مؤرخ في 18 جوان 1986 يتضمن التحقيق عن المنفعة العمومية وثانيهما مؤرخ في 1986/05/26 ويتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، فإنه يتعين إبداء الملاحظات الآتية:

- إن الإدارة القائمة بنزع الملكية لم تأت بالدليل وعلى أنها أبلغت المعني المنزوعة منه ملكيته لا بالمقررين الآنفي الذكر.

- ولا بمبلغ التعويضات طبقا لما هو منصوص عليه في المادتين 13و14 من الأمر والمادة (6) من المقرر.

- إن قائمة الأراضي المراد نزع ملكيتها غير مذكورة في مقرر نزع الملكية المؤرخ في 1986/05/26.

- إن المقرر ينص في مادته (3) على أن التعويض يتم وقت لاحق طبقا للتقييم الذي تقوم به إدارة أملاك الدولة والحال أن التعويض إجراء يجب استيفاؤه مسبقا.

وأنه لا يعمل بطريقة التنفيذ الفوري إلا بالنسبة لمشاريع وزارة الدفاع الوطني.

- حيث أنه يستخلص من جميع ما سبق أن المدعي محق في مطالبته بإبطال المقرر المطعون فيه من أجل تجاوز السلطة.

لهـــذه الأسبـــاب

يقضي المجلس الأعلى:

- بإبطال مقرر والي تيزي وزو المؤرخ في 1986/06/10.
- بالحكم على المدعى عليها بالمصاريف.

الملحــق رقــم [08]

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية بـــاتنة

مديرية التنظيم والشؤون العامة

مصلحة الشؤون القانونية والمنازعات

قرار رقم........./05 المؤرخ في.............

يتضمن حجز وإيداع لدى خزينة ولاية باتنة مبلغ

.... الـــذي يمثـــل قيمـــة

التعويض مكتب المنازعات ونزع الملكيـــة عـــن

الأملاك الخاصـــة المتروعـــة لإنجـــاز شـــروع

....

إن والـــي ولايـــة بـــاتنـــة

- بمقتضى الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 29 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدني.
- وبمقتضى القانون رقم: 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
- وبمقتضى القانون رقم: 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية المتمم.
- وبمقتضى القانون رقم: 09/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالولاية المتمم.
- وبمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- وبمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية.
- وبمقتضى القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- وبمقتضى القانون رقم:11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بترع الملكية مـــن أجل المنفعة العمومية.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفيـــات تطبيـــق القانون رقم: 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بترع الملكية من أجل المنفعـــة العمومية.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 265/95 المؤرخ في 06 سبتمبر 1995 المحـــدد لـــصلاحيات مـــصالح التقنيين والشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها وعملها.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 215/94 المؤرخ في 23 جويلية 1994 المتضمن تحديد أجهـــزة الإدارة العامة بالولاية وهياكلها.
- وبمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم: 57 المؤرخ في 26 جانفي 1993 المتعلق بترع الملكية من أجـــل المنفعة العمومية.
- وبمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم: 007 المؤرخ في 11 ماي 1994 المتعلق بترع الملكية من أجـــل المنفعة العمومية.

- وبناءا على القرار الولائي رقم :.......... المؤرخ في .... المتضمن فتح التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لإنجاز مشروع ....

- وبناءا على القرار الولائي رقم: .... المؤرخ في............... المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية لإنجاز مشروع ....

- وبناء على القرار الولائي رقم:....... المؤرخ في........... المتضمن تعيين السيد/......................... خبير معتمد لدى مجلس قضاء باتنة محافظ محقق لإجراء التحقيق الجزئي في إطار عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لإنجاز مشروع ....

- وبناء على القرار الولائي رقم:........... المؤرخ في .... المتضمن قابلية التنازل عن الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها من أجل المنفعة العمومية لإنجاز مشروع ....

- وبناء على التحقيق الجزئي المؤرخ في .... المنجز من طرف المحافظ المحقق .... مهندس خبير عقاري.

- وبناء على التقييمات المنجزة من طرف مصالح أملاك الدولة للولاية المؤرخة في .... المحددة للقيمة التجارية للممتلكات المتروعة لإنجاز مشروع...

وباقتراح من السيد/مدير التنظيم والشؤون العامة

يقـــرر

المادة الأولى: يودع بخزينة ولاية باتنة مبلغ مالي يقدر بـ.............................. دج (..............مليون دينار) مخصص لتعويض السيد أو ورثته ....مقابل الأراضي المخصصة لإنشاء ....

المادة الثانية: يكلف كل من السادة: الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والإدارة، أمين خزينة ولاية باتنة، مدير الشركة المؤسسة الوطنية....................، كل في دائرة اختصاصه بتنفيذ هذا القرار الذي سيدرج في مجموعة العقود الإدارية للولاية.

حرر بـ:.................**في:** ....

الوالـــي

فهـــرس المواضيـــع

مقدمــــــة

البــاب الأول: مبادئ وإجــراءات نــزع الملكيــة................................002

الفصل الأول: المبادئ العامة لنزع الملكية.................................... 002

المبحث الأول: الأسباب الشرعية لنزع الملكية.................................. 002

المطلب الأول: تعــريف نــزع الملكيــة...................................003

المطلب الثاني: أســـــاس نــزع الملكيــة 007

المبحث الثاني: نطاق المنفعـــة العامـــة...................................010

المطلب الأول: نطاق المنفعة العامة في ظل الفلسفة الليبرالية.........................010

الفــــرع الأول: نظريــــة السبب الدافــــع...................................011

الفرع الثاني: نظرية المنفعة العمومية غير المباشرة................................012

الفرع الثالث: نظرية الإجراءات الموازية.......................................012

المطلب الثاني: نطاق المنفعة العامة في ظل الفلسفة التدخلية 013

المبحث الثالث: موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة 015

المطلب الأول: العقــــارات..016

المطلب الثاني: الحقوق العينية العقارية...018

المطلب الثالث: المنقــولات 020

المبحث الرابع: سلطات نزع الملكية للمنفعة العامة 020

المطلب الأول: الجهات الإدارية التي لها الحق في نزع الملكية للمنفعة العامة 021

المطلب الثاني: أصحاب الحق في طلب نزع الملكية................................023

المطلب الثالث: المستفيدون من نزع الملكية 026

الفصل الثاني: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة................................031

المبحث الأول: إجراءات إثبات المنفعة العامة.....................................032

المطلب الأول: قرار التحقيق الإداري المسبق 033

الفرع الأول: الجهة المختصة بإصدار قرار فتح التحقيق المسبق وطبيعته القانونية ...034

الفرع الثاني: مضمون قرار فتح التحقيق المسبق 036

المطلب الثاني: سيــر التحقيـــق المسبـــق 037

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بمكان وزمان إجراء التحقيق...........................037

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بكيفيات سير التحقيق..................................039

المبحث الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العمومية 041

المطلب الأول: الجوانب الشكلية في قرار التصريح بالمنفعة العامة 044

المطلب الثاني: طبيعة قرار التصريح بالمنفعة العامة 045

المبحث الثالث: قرار القابلية للتنازل..046

المطلب الأول: مرحلة التحقيق الجزئي...047

المطلب الثاني: مرحلة تقييم الأملاك..049

المبحث الرابع: قرار نزع الملكية 051

المطلب الأول: إجراءات نقــل الملكيـــة...055

المطلب الثاني: آثار نقل الملكية 055

الفرع الأول: آثار قرار نزع الملكية على نازع الملكية................................055

الفرع الثاني: آثار قرار نزع الملكية على المنزوعة ملكيته 056

الفرع الثالث: آثار قرار نزع الملكية على العقار المنزوع ملكيته......................058

الفصل الثالث: إجراءات نزع الملكية في الحالات الخاصة 062

المبحث الأول: الاتفاق الودي على التنازل.......................................062

المطلب الأول: كيفية التملك في حالة الاتفاق الودي 063

الفرع الأول: التملك الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة 063

الفرع الثاني: التملك الودي بعد التصريح بالمنفعة العامة.............................064

الفرع الثالث: حالات التنازل الودي المتعلقة بأموال القصر والمحجور علـــيهم والغـــائبين وعديمي الأهلية 065

المطلب الثاني: آثار الاتفاق الودي على التنازل....................................067

الفرع الأول: آثار الاتفاق الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة........................067
الفرع الثاني: آثار الاتفاق الودي بعد قرار التصريح بالمنفعة العامة..................068
المبحث الثاني: نزع الملكية في حالات الاستعجال 068
المطلب الأول: حالات الاستعجال في نزع الملكية..................................069
الفرع الأول: حالة العمليات السرية التي تخص الدفاع الوطني 070
الفرع الثاني: حالة الاستعجال القصوى..070
الفرع الثالث: حالة الاستعجال العادية..071
المطلب الثاني: آثار نزع الملكية في الحالات المستعجلة 072
الفرع الأول: الآثار المترتبة عن قيام حالة الاستعجال القصوى.........................072
الفرع الثاني: آثار نزع الملكية في الحالات الاستعجالية العادية 073
الباب الثاني: حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية 076
الفصل الأول: أساس التعويض القبلي العادل والمنصف 076
المبحث الأول: شروط الضرر الواجب التعويض 078
المطلب الأول: يجب أن يكون الضرر ماديا..079
المطلب الثاني: يجب أن يكون الضرر مباشرا......................................081
المطلب الثالث: يجب أن يكون الضرر محققا 082
المبحث الثاني: عناصر تقدير التعويض 083
المطلب الأول: القيمة في تقدير التعويض 084
المطلب الثاني: مشتملات العقار 085
المطلب الثالث: الاستعمال الفعلي 086
المبحث الثالث: الاتفاق الودي على تقدير التعويض.................................086
المطلب الأول: الاتفاق الودي على تقدير التعويض قبل التصريح بالمنفعة العامة......087
المطلب الثاني: الاتفاق الودي على التعويض بعد التصريح بالمنفعة العامة 088
المطلب الثالث: أثر الاتفاقات الودية مع الغير 088

المبحث الرابع: إجراءات تحديـــد التعويض 089
المطلب الأول: المرحلة التحضيرية..089
المطلب الثاني: المرحلـــة التقييميـــة 090
المطلب الثالث: مرحلة التقرير 091
الفصل الثاني: نطــــــاق التعويــض..094
المبحث الأول: الدفع النقدي للتعويض.......................................094
المبحث الثاني: الدفع العيني للتعويض 096
المطلب الأول: شروط التعويض العيني 096
المطلب الثاني: تعويض تكاليف إعادة التنصيب في المحل البديل.......................097
الفرع الأول: تعويض الحرمان من الانتفاع..097
الفرع الثاني: تعويض إعادة التنصيب 098
المطلب الثالث: حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي........................099
الفرع الأول: الحالة العامة للتعويض العيني..099
الفرع الثاني: الحالة الخاصة للتعويض العيني 099
المبحث الثالث: إيداع التعويض في الخزينة..100
المطلب الأول: حالات الإيداع في الخزينـــة 101
المطلب الثاني: دفع التعويض المودع في الخزينة..................................102
المبحث الرابع: عوارض دفع التعويض 103
المطلب الأول: التأخر في دفع التعويض 104
المطلب الثاني: إعادة تقييم التعويض..105
المطلب الثالث: المصاريف أو التكاليف..106
الفصل الثالث: حقوق المالك بعد نزع الملكية..110
المبحث الأول: الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل 110
المطلب الأول: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية..........................111

المطلب الثاني: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات العارية 112

المبحث الثاني: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار.....115

المطلـــب الأول: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة 115

المطلب الثاني: الحق في أولوية الشراء أو الإيجار 117

المبحث الثالث: إجراءات طلب نزع ملكية الباقي وممارسة حق الاسترجاع 119

المطلب الأول: إجراءات طلب نزع ملكية الباقي 119

المطلب الثاني: إجراءات ممارسة حق الاسترجاع 122

الفرع الأول: إجراءات الاسترجاع لعدم التخصيص 122

الفرع الثاني: إجراءات ممارسة حق أولوية الشراء أو الإيجار........................123

الخاتمـــة 127

قائمة المراجع...132

الملاحق

ملخــص

يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية.

وزيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية وأعمال كبرى ذات منفعة عامة.

يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العامة لإجراء يشمل مسبقا ما يأتي:

- التصريح بالمنفعة العمومية.
- تحديد كامل للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها، وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية.
- تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.
- قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.
- يجب أن توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

كل نزع للملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، والمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1973/07/27 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون السالف الذكر، يكون باطلا وعديم الأثر، ويعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء، فضلا عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به.

Résumé

L’expropriation pour cause d’utilité publique, constitue un mode exceptionnel d’acquisition de biens ou de droits immobiliers, elle n’intervient que lorsque le recours à tous les autres moyens a abouti à un résultat négatif.

Elle n’est possible que pour la mise en œuvre de l’opération, résultat de l’application des instruments réguliers d’urbanisme, d’aménagement du territoire et de planification concernant les réalisations d’équipements collectifs ou d’ouvrages d’intérêt général.

L’expropriation pour cause d’utilité publique ou de droit s réels immobiliers obéit à une procédure comportant au préalable :

- une déclaration d’utilité publique,
- une détermination complète des biens et droits immobiliers à exproprier et l’identification des propriétaires et utilitaires de droits à exproprier,
- un rapport d’évaluation des biens et droits à exproprier,
- un acte administratif de cessibilité des biens et droits à exproprier,
- la disponibilité des crédits nécessaires à l’indemnisation préalable des biens et droits à exproprier.

Toute expropriation opérée, hors des cas et conditions définis par la présente loi n°91/11 du 27/04/1991 fixant les règles relatives à l’expropriation pour cause d’utilité publique; et par le décret exécutif n° 93-186 du 27/07/1993 portant sur les modalités d’application est nulle et de nul effet, et constitue un abus qui, outre les autres sanctions prévues par la législation en vigueur, peut donner lieu à des indemnisations prononcées par voie judiciaire.